

Beschlussvorlage	Datum:	01.12.2015
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	S 2, Dr. Chris Müller
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	S 4, Holger Matthäus
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		

Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 "Dorf Toitenwinkel" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
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:

1. 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.
2. 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 den berührten 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 ausgelegen. Die von der Planung berührten 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 Weiterem 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-Ausgabereist 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 Hafenbauamtes 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 Hafenbauamtes zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Diese Straßenbaumaßnahme ist für die Anlieger des Marienroggenweges beitragspflichtig: Für den als Planweg C festgesetzten Teilabschnitt des Marien-Roggen-Weges 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 Hafenbauamtes 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 Hafenbauamtes 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 Vorflutgrabenumverlegung - 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

Bebauungsplan Nr. 14.WA.155, 2. Entwurf „Dorf Toitenwinkel“/Abwägungsregister behörden, TöB

Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf

Nr.	Datum Zeichen	Beteiligte Behörden/Träger öffentlicher Belange						keine Antwort gegeben	keine/ geringfügige Auswirkungen erkennbar	erhebliche Auswirkungen erkennbar
1.		Agentur für Arbeit			Kopernikusstraße 1a	18059	Rostock			
2.	17.07.2014 341- TOEB201400639	Amt für Geoinformation,	Vermessungs- und Katasterwesen	Mecklenburg- Vorpommern	Lübecker Straße 289	19059	Schwerin		x	
3.	29.07.2014	Amt für Jugend und Soziales			St.-Georg-Straße 109	18055	Rostock		x	
4.		Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen	Bereich Denkmalpflege		Strandstraße 97	18055	Rostock			
5.	12.08.2014 110- 506.12/14.WA.155	Amt für Raumordnung und	Landesplanung	Region Rostock	Erich-Schlesinger- Straße 35	18059	Rostock		X (SN v. 11.04.11)	
6.		Amt für Schule und Sport			Schillingallee 71	18057	Rostock			
7.	12.08.2014	Amt für Stadtgrün, Naturschutz	und Landschaftspflege		Am Westfriedhof 2	18059	Rostock		x	
8.	25.07.2014	Amt für Umweltschutz			Holbeinplatz 14	18069	Rostock		x	
9.	28.07.2014 02506-14 22.07.2015	Bauamt Abt. Bauordnung			Holbeinplatz 14	18069	Rostock		x	
10.	19.08.2014	Bauamt Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen			Holbeinplatz 14	18069	Rostock		x	
11.		Bergamt Stralsund			Frankendamm 17	18439	Stralsund			
12.	08.08.2014 SN-B1028-TÖB-05- LB 152 04.11.15	Betrieb für Bau und Liegenschaften Landges. MV	Abt. Bau und Liegenschaften		Wallstraße 2	18059	Rostock		X	
					Biestower Damm 10a	18055	Rostock		x	
13.	24.07.2014 g-192ko2014	Brandschutz- und Rettungsamt			Erich-Schlesinger- Straße 24	18059	Rostock		X (SN v. 12.06.15)	
14.	05.08.2014 4-14/-/UK	BUND Rostock	nur per Email an bund.mv@bund.net		Wismarsche Straße 3	18057	Rostock			x
15.		Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Direktion Rostock Sparte Facility	Abt. Gewerbliche Liegenschaften	Beicherufer 21	19053	Schwerin			

Nr.	Datum Zeichen	Beteiligte Behörden/Träger öffentlicher Belange						keine Antwort gegeben	keine/ geringfügige Auswirkungen erkennbar	erhebliche Auswirkungen erkennbar
16.		Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt	Stabsbereich 2		Raaberg 6	24576	Bad Bramstedt			
17.		DB Services Immobilien G.m.b.H.	Niederlassung Berlin	Liegenschaftsmanagemen t	Caroline- Michaelis-Straße 5-11	10115	Berlin			
18.	28.07.2014 / 08.08.2014 R St Rostock, Toitenwinkel NK 5308-418/9	Der Propst	Evangelisch-Lutherischer Kirchenkreis Mecklenburg	Wulf Schünemann	Bei der Nikolaikirche 1	18055	Rostock			x
19.		Deutsche Post Real Estate Germany GmbH	Construction Management	Region Ost	Dessauer Straße 3-5a	10963	Berlin			
20.	30.07.2014 230278-2014/ PTI 23 /PPB2	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH			Postfach 2 29	14526	Stahnsdorf		x	
21.		Deutscher Wetterdienst	Verwaltungsstelle Potsdam		Michendorfer Chaussee 23	14473	Potsdam			
22.	29.07.2014 Plu/14/38	E.ON edis AG	Regionalbereich Nord- Mecklenburg	Standort Recknitz	Ostring 1	18320	Plummendorf		x	
23.	05.08.2014	Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung	und -entwicklung		Ulmenstraße 44	18057	Rostock		x	
24.		Einzelhandelsverband Nord e.V.	Geschäftsstelle Rostock		Kröpeliner Straße 92	18055	Rostock			
25.	19.08.2014	EURAWASSER	Aufbereitungs- und Entsorgungs- G.m.b.H Rostock		Carl-Hopp-Straße 1	18069	Rostock		x	
26.		Gemeinde Admannshagen- Bargeshagen			Hauptstraße 58	18211	Bargeshagen an			
27.		Gemeinde Bentwisch	Amt "Rostocker Heide"		Eichenallee 20	18182	Gelbensande			
28.		Gemeinde Broderstorf	Amt "Carbäk"		Moorweg 5	18184	Broderstorf			
29.		Gemeinde Elmenhorst - Lichtenhagen	Amt "Warnow-West"		Schulweg 1 a	18198	Kritzmow			
30.		Gemeinde Gelbensande	Amt "Rostocker Heide"		Eichenallee 20	18182	Gelbensande			
31.		Gemeinde Graal -Müritz			Ribnitzer Straße 21	18181	Graal- Müritz			

Nr.	Datum Zeichen	Beteiligte Behörden/Träger öffentlicher Belange						keine Antwort gegeben	keine/ geringfügige Auswirkungen erkennbar	erhebliche Auswirkungen erkennbar
32.		Gemeinde Kessin			Griebnitzer Weg 2	18196	Dummerstorf			
33.		Gemeinde Kritzmow	Amt "Warnow- West"		Schulweg 1 a	18198	Kritzmow			
34.		Gemeinde Lambrechtshagen	Amt "Warnow- West"		Schulweg 1 a	18198	Kritzmow			
35.		Gemeinde Mönchhagen	Amt "Rostocker Heide"		Eichenallee 20	18182	Gelbensande			
36.		Gemeinde Papendorf	Amt "Warnow- West"		Schulweg 1 a	18198	Kritzmow			
37.		Gemeinde Roggentin	Amt "Carbäk"		Moorweg 5	18184	Broderstorf			
38.		Gemeinde Rövershagen	Amt "Rostocker Heide"		Eichenallee 20	18128	Gelbensande			
39.		Gesundheitsamt			St.-Georg-Straße 109	18055	Rostock			
40.		Hafen- und Seemannsamt	83		Ost-West-Straße 8	18147	Rostock	x		
41.	11.08.2014 G-dr.ub	Hafenentwicklungsgesellschaft Rostock m.b.H.			PF 48 12 40	18134	Rostock			x
42.	16.07.2014 WF-Scha-165	Handwerkskammer	Ostmecklenburg-Vorpommern	Hauptverwaltungssitz Rostock	Schwaaner Landstraße 8	18055	Rostock		x	
43.		Hauptzollamt Stralsund			Hiddenseer Straße 2	18439	Stralsund			
44.	20.08.2014	Industrie- und Handelskammer			Ernst-Barlach- Straße 1- 3	18055	Rostock		x	
45.	06.08.2014 S33657	Kabel Deutschland	Vertrieb und Service G.m.b.H & Co. KG		Eckdrift 81	19061	Schwerin		x	
46.		Kataster-, Vermessungs- und	Liegenschaftsamt		Holbeinplatz 14	18069	Rostock			
47.		Katholische Christusgemeinde			Häktweg 4-6	18057	Rostock			
48.	20.08.2014 LAGuS 5021-4- 23723-2-2014	Landesamt für Gesundheit und Soziales	Mecklenburg-Vorpommern	Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit Dezernat Rostock	Erich-Schlesinger- Straße 35	18059	Rostock		x	

Nr.	Datum Zeichen	Beteiligte Behörden/Träger öffentlicher Belange						keine Antwort gegeben	keine/ geringfügige Auswirkungen erkennbar	erhebliche Auswirkungen erkennbar
49.	10.07.2014 01-2-HRO/Rostock, Hansestadt –	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	Mecklenburg-Vorpommern		Postfach 11 12 52	19011	Schwerin			X 11.02.15
50.	23.07.2014 710_2014-51	Landesamt für Landwirtschaft,	Lebensmittelsicherheit und Fischerei	Mecklenburg-Vorpommern	Thierfelderstraße 18	18059	Rostock		x	
51.		Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	Mecklenburg- Vorpommern	Dezernat 400/Frau Nösse	Postfach 1338	18263	Güstrow		x	
52.	18.03.11	Landesamt für zentrale Aufgaben der Polizei	Brand- und Katastrophenschutz	Mecklenburg-Vorpommern	Graf-Yorck-Straße 6	19061	Schwerin		x	
53.	29.07.2014 7442.3/FoA 21	Landesforst Mecklenburg- Vorpommern	Forstamt Billenhagen		Billenhagen Nr. 3	18182	Blankenhage n		x	
54.		Ministerium für Landwirtschaft,	Umwelt und Verbraucherschutz	Mecklenburg-Vorpommern	Paulshöher Weg 1	19061	Schwerin			
55.		Ministerium für Energie, Infrastruktur und	Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern	Abt. 4 Dez. Raumordnung	Schloßstraße 6-8	19053	Schwerin			
56.		Ministerium für Energie, Infrastruktur und	Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern	Abt. 2 Dez. Verkehr	Schloßstraße 6-8	19053	Schwerin			
57.		Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus	Abt. 5 Bau		Schloßstraße 6-8	19053	Schwerin			
58.	14.07.2014 V520-1	Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus	Mecklenburg-Vorpommern	Abt. 2 Wirtschafts- und Strukturpolitik	Johannes-Stelling- Straße 14	19053	Schwerin		x	
59.		Naturschutzbund Deutschland e.V.	Landesverband Mecklenburg-Vorpommern		Arsenalstraße 2	19053	Schwerin			
60.		Ortsamt Mitte	32.23.Mitte		Neuer Markt 1a	18055	Rostock			
61.		Ortsamt NW 1	32.23.OANW1		A.- Tischbein- Straße 47	18109	Rostock			
62.		Ortsamt NW 2	32.23.OANW2		Warnowallee 30	18109	Rostock			
63.	20.08.2014	Ortsamt Ost	32.23.Ost		J.- Nehru- Straße 33	18147	Rostock		x	
64.		Ortsamt West	32.23.West		Goerdelerstraße 21	18069	Rostock			
65.		Polizeidirektion Rostock			Blücherstraße 1	18055	Rostock			

Nr.	Datum Zeichen	Beteiligte Behörden/Träger öffentlicher Belange						keine Antwort gegeben	keine/ geringfügige Auswirkungen erkennbar	erhebliche Auswirkungen erkennbar
66.	18.07.2014	rebus Regionalbus Rostock GmbH			Parumer Weg 35	18273	Güstrow		x	
67.		Rostock Business	Gesellschaft für Wirtschafts- und	Technologieförderung Rostock m.b.H.	Schweriner Straße 10-11	18069	Rostock			
68.		Rostocker Gesellschaft für	Stadterneuerung, Stadtentwicklung	und Wohnungsbau m.b.H.	Am Vögenteich 26	18055	Rostock			
69.	07.08.2014 TGS/fi	Rostocker Straßenbahn AG			Hamburger Straße 115	18069	Rostock		x	
70.	26.08.2014	Staatliches Amt für Landwirtschaft	und Umwelt Mittleres Mecklenburg	Abt. 4 Naturschutz, Wasser und Boden	Erich-Schlesinger-Straße 35	18059	Rostock		X -	
71.		Staatliches Amt für Landwirtschaft	und Umwelt Mittleres Mecklenburg	Abt. 5 Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	Erich-Schlesinger-Straße 35	18059	Rostock			
72.		Staatliches Amt für Landwirtschaft	und Umwelt Mittleres Mecklenburg	Abt. 2 Landwirtschaft	Schloßplatz 6	18242	Bützow			
73.		Staatliches Amt für Landwirtschaft	und Umwelt Mittleres Mecklenburg	Dezernatsgruppe Küste	Erich-Schlesinger-Straße 35	18059	Rostock			
74.		Stadtamt	Abt. Verkehrsangelegenheiten		Charles- Darwin-Ring 6	18059	Rostock			
75.		Stadtamt	Abt. Gewerbeangelegenheiten		Charles- Darwin-Ring 6	18059	Rostock			
76.		Stadtamt	Abt. Ordnungs- und Verwaltungsangelegenheiten	Jagdwesen	Charles- Darwin-Ring 6	18059	Rostock			
77.		Stadtforstamt	Postfach 54713		Haus Nr. 9b	18182	Wiethagen			
78.	22.08.2014 / 06.08.2014 / 24.07.2014 / 28.07.2014	Stadtwerke Rostock AG	Zentraler Auskunftsdienst	und Netzdokumentationsdienst	Postfach 15 11 33	18063	Rostock		x	
79.		Straßenbauamt Güstrow			Krakower Chaussee 2a	18273	Güstrow/Klueß			
80.		Straßenbauamt Schwerin	Abt. Autobahnverwaltung		Pampower Straße 68	19061	Schwerin			
81.	12.08.2014	Tief- und Hafenbauamt	Abt. Verkehrsplanung und -förderung		Holbeinplatz 14	18069	Rostock		x	
82.	19.08.2014	Tief- und Hafenbauamt	Abt. Komplexe Erschließung/Genehmigungen		Holbeinplatz 14	18069	Rostock		x	

Nr.	Datum Zeichen	Beteiligte Behörden/Träger öffentlicher Belange						keine Antwort gegeben	keine/ geringfügige Auswirkungen erkennbar	erhebliche Auswirkungen erkennbar
83.		Tief- und Hafenbauamt	Abteilung Hafenbau und - bewirtschaftung		Holbeinplatz 14	18069	Rostock			
84.		Tourismuszentrale	Rostock & Warnemünde		Am Strom 59	18119	Rostock			
85.		Universität Rostock			Universitätsplatz 1	18055	Rostock			
86.		Veterinär- und	Lebensmittelüberwachung samt		Am Westfriedhof 2	18059	Rostock			
87.	18.08.2014	Warnow-Wasser- und Abwasserverband			Carl-Hopp-Straße 1	18069	Rostock		x	
88.	02.09.2014	Wasser- und Bodenverband	Untere Warnow/Küste		Alt Bartelsdorfer Straße 18 A	18146	Rostock		x	
89.	24.07.2014 3-213.2/1-HRO Toitenwinkel	Wasser- und Schifffahrtsamt	Stralsund		Wamper Weg 5	18439	Stralsund		x	
90.	17.0.2014	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz	und Dienstleistungen der Bundeswehr	Referat Infra I 3	Postfach 2963	53019	Bonn		x	
91.	13.07.2014	Landgesellschaft M-V mbH			Biestower Damm 10a	18059	Rostock		x	

Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf

Lfd. Nr. 2	Behörden Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 17.07.2014	Posteingang 23.07.2014
---------------	--	---------------------------	-----------------------------	---------------------------

Stellungnahmen

Behandlung

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen

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

Hansestadt Rostock
Der Oberbürgermeister
Holbeinplatz 14
D-18069 Rostock



Hansestadt Rostock	PE-Nr.
Amt für Stadtplanung	1383
eingeg. am:	23. JULI 2014
weiterge- leitet an:	61.30 41

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@laimv-mv.de
Internet: http://www.lverma-mv.de
Az: 341 - TOEB201400639

Schwerin, den 17.07.2014

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan Nr.14 WA 155 Dorf Toitenwinkel

Ihr Zeichen: 61.21/61.31.10 /schö

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).


Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; abwägungsrelevante Belange sind insoweit nicht zu berücksichtigen.
Die Hinweise zu geodätischen Festpunkten werden zur Kenntnis genommen.
Die Katasterbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt.


Die Hinweise werden vollständig berücksichtigt.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 3	Behörden Amt für Jugend und Soziales	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 29.07.2014	Posteingang 31.07.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div>von: 50</div> <div>an: 61.30</div> <div><div><div>Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung</div><div>FE-Nr.: 1445</div><div>eingeg. am: 31. JULI 2014</div><div>weitergeleitet an: 61.30</div></div><div><div>29. Juli 2014</div><div>Sachb.: Hr. Jarohs / -6033</div><div>Fr. Oldörp / - 1024</div><div>GZ / 50.01</div></div></div> <div>Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 "Dorf Toitenwinkel" hier Anfrage vom 10.07.2014; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</div> <div>Grundsätzlich befürwortet das Amt für Jugend und Soziales der Hansestadt Rostock den 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“.</div> <div>Folgende Punkte sind jedoch in das Bauvorhaben einzubeziehen: 1. es besteht die Notwendigkeit, barrierefreien Wohnraum zu schaffen 2. die (privaten) Grünflächen sind barrierefrei zu gestalten und auf die Belange Lebensalterer auszurichten (z.B. in Form von Parkbänken; Schattenplätze etc.)</div> <div>Im Rahmen der Jugendhilfeplanung begrüßt das Amt für Jugend und Soziales, dass das kirchliche Gemeindezentrum Krummendorfer Straße 15 als Gemeindebedarfsfläche für die Begegnungsstätte „Fischkutter“ und andere soziale Zwecke gesichert wird.</div> <div> Robert Pfeiffer Kommissarischer Amtsleiter</div>		<div>Entsprechend den Planungszielen sollen mit dem B-Plan Nr. 15.WA.155 bestehende Potenziale für eine bauliche Verdichtung innerhalb der bebauten Bereiche des Ortes erschlossen werden und eine Nachnutzung der Brachfläche des ehem. Gutshofbereiches für Wohnbauzwecke ermöglicht werden. Der Charakter des Dorfes als ländliches, durch Einfamilienhäuser geprägtes Wohngebiet soll dabei bewahrt werden. Diese Erwartung haben insbesondere auch die Anwohner in der Vorentwurfsphase der Planung sowie im Rahmen der öffentlichen Auslegung des 2. Planentwurfs zum Ausdruck gebracht.</div> <div>Hieraus ergibt sich ein Baulandpotenzial, das vornehmlich für den individuellen Wohnungsbau geeignet ist und das auch auf eine fortbestehende Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken im Stadtgebiet trifft. Im ehemaligen Gutshofbereich erlaubt die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption einer Hofraumsituation zwar auch kleinere, 2-geschossige Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 6 Wohnungen als Alternative zu einer Bebauung mit Einfamilienhäusern. Für eine verbindliche Planfestsetzung nach § 9 (1) Nr. 8 BauGB, in bestimmten Bereichen des Dorfes nur Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (barrierefrei, seniorengerecht etc.) zuzulassen, ist die fortzuentwickelnde kleinteilige Siedlungsweise jedoch nicht geeignet. Hierfür fehlt es auch an einer hinreichend leistungsfähigen Infrastrukturanbindung, um etwa Mobilitätsdefizite durch entsprechend gute Zugangsmöglichkeiten zu sozialen und Versorgungseinrichtungen auszugleichen. Eine solche planungsrechtliche Beschränkung wäre deshalb im Dorf Toitenwinkel falsch verortet und würde die Planungsabsicht der Nutzbarmachung von Baulandpotenzialen auch aus immobilienwirtschaftlichen Gründen ins Leere laufen lassen.</div> <div>Für das Plangebiet bleibt die Verwirklichung barrierefreien Wohnraums insoweit den privaten Bauherrenbedürfnissen und den allgemeinen bauordnungsrechtlichen Vorgaben zum barrierefreien Bauen (§ 50 LBauO) überlassen. Die Anregung wird jedoch durch Ergänzung des Begründungstextes berücksichtigt. In Pkt. 3.2 wird auf die bestehende Notwendigkeit der Schaffung barrierefreien Wohnraums und der Berücksichtigung der Belange lebensalterer Personen in der Freiraumgestaltung hingewiesen.</div> <div>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</div>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“							
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf										
Lfd. Nr. 5_1	Behörden Amt für Raumordnung und Landesplanung	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 18.08.2014						
Stellungnahmen		Behandlung								
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 40%;"> <p>Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK</p> <p><small>[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock]</small></p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> </div> <div style="width: 10%; text-align: center;"> </div> <div style="width: 45%;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 0.8em;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung</td> <td style="padding: 2px;">PE-Nr.: 16/16</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">eingeg. am: 18. AUG. 2014</td> <td style="padding: 2px;">Bearbeiter: Herr Butschkau Tel. 0381-7000 89 450 Fax 0381-7000 89 470</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">weiterge- leitet an: 61.30</td> <td style="padding: 2px;">e-mail: poststelle@afmr.mv- regierung.de</td> </tr> </table> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> <p>Ihr Zeichen 61.21/61.31.10/schö</p> <p>Ihr Schreiben vom 10.07.2014</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Unser Zeichen 110-506.12/14.WA.155</p> <p>Durchwahl 89463</p> <p>Datum 12.08.2014</p> </div> </div> <p style="margin-top: 10px;">Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hier: Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 14.WA.155 der Hansestadt Rostock „Dorf Toitenwinkel“</p> <p>Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Satzung/Planzeichnung M 1 : 1.000 (Entwurf, Stand 28.05.2014) - Begründung zum B-Plan (Entwurf, Stand 28.05.2014) <p>1. Planungsinhalt Festsetzung von für eine Wohnnutzung vorgesehenen Flächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) zur langfristigen Sicherung und geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils „Dorf Toitenwinkel“ mit</p> <ul style="list-style-type: none"> - städtebaulicher Verdichtung und tw. Neuordnung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils unter Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen, - Sicherung und Verbesserung des ländlich geprägten Ortsbildes, - Festigung und Entwicklung eines ländlich orientierten grünen Ortsrandes und - Nachnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Siedlungsbrachen. <p>Der Plangeltungsbereich beträgt 21,35 ha.</p> <p>2. Beurteilungsgrundlagen Der Entwurf des B-Planes Nr. 14.WA.155 der Hansestadt Rostock „Dorf Toitenwinkel“ wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP M-V) vom Mai 2005 und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.</p> <p>3. Ergebnis der Prüfung Meine Stellungnahme vom 11.04.2011 zur o. g. Planung bleibt weiterhin gültig.</p> <p>Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. 2_006/09 erfasst.</p> <div style="margin-top: 10px;"> <p>Schade</p> </div>		Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr.: 16/16	eingeg. am: 18. AUG. 2014	Bearbeiter: Herr Butschkau Tel. 0381-7000 89 450 Fax 0381-7000 89 470	weiterge- leitet an: 61.30	e-mail: poststelle@afmr.mv- regierung.de	<p>Es wurden keine landesplanerischen Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 11.04.2011 wird die Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung bestätigt. (Die in der Stellungnahme vom 11.04.2011 im Zusammenhang mit dem Entwicklungsgebot aus dem F-Plan angesprochene Festsetzung einer Waldfläche ist nicht mehr Bestandteil der Planung / vgl. Beteiligung v. 08.03.2011 / 1. Entwurf v. 26.04.2012.)</p> <p>Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind vollständig berücksichtigt.</p>		
Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr.: 16/16									
eingeg. am: 18. AUG. 2014	Bearbeiter: Herr Butschkau Tel. 0381-7000 89 450 Fax 0381-7000 89 470									
weiterge- leitet an: 61.30	e-mail: poststelle@afmr.mv- regierung.de									

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft				Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“													
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf																	
Lfd. Nr. 5_2	Behörden Amt für Raumordnung und Landesplanung	Postausgang 08.03.2011	Schreiben vom 11.04.2011	Posteingang 13.04.2011													
Stellungnahmen			Behandlung														
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; font-size: small;">Ihr Zeichen</td> <td style="width: 15%; font-size: small;">Ihr Schreiben vom</td> <td style="width: 15%; font-size: small;">Unser Zeichen</td> <td style="width: 15%; font-size: small;">Durchwahl</td> <td style="width: 15%; font-size: small;">Datum</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td>61.32/61.31.10</td> <td>08.03.2011</td> <td>120-506.12/14.WA.155</td> <td>-89463</td> <td>11.04.2011</td> <td></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;"> Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hier: Landesplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 14.WA.155 der Hansestadt Rostock „Dorf Toitenwinkel“ </p> <p> Es haben folgende Unterlagen vorgelegen: <ul style="list-style-type: none"> - Begründung zum B-Plan Nr. 14.WA.155 (Vorentwurf, Stand 03.02.2011) - Satzung/Planzeichnung M 1 : 2.000 (Vorentwurf) - Untersuchungsrahmen Umweltbericht (Stand 21.02.2011) </p> <p> 1. Planungsinhalt Festsetzung von für eine Wohnnutzung vorgesehenen Flächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) zur langfristigen Sicherung und geordneten städtebaulichen Entwicklung von „Dorf Toitenwinkel“. Der Plangeltungsbereich beträgt 22,92 ha. </p> <p> 2. Ergebnis der Prüfung Der Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Die Bestandssicherung und die konfliktfreie Fortentwicklung durch Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten von Baulücken, orientiert am Einfügungsgebot des § 34 BauGB, entsprechen dem Ziel der Raumordnung „Innen- vor Außenentwicklung“, Programmsatz 4.1(3) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP MM/R, Beschlussfassung, November 2010). Der überwiegende Teil des B-Plans ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 2. Dezember 2009 entwickelt. Für darüber hinausgehende Flächenänderungen (Festsetzung einer Waldfläche für naturschutzrechtliche Ausgleichszwecke) wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der F-Plan geändert. </p> <p> Zum Untersuchungsrahmen des Umweltberichts sind aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise zu geben. </p> <p> Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. 2_006/09 erfasst. </p> <div style="margin-top: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 5px;"> S. Schade </div> </div>						Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum		61.32/61.31.10	08.03.2011	120-506.12/14.WA.155	-89463	11.04.2011	
Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum													
61.32/61.31.10	08.03.2011	120-506.12/14.WA.155	-89463	11.04.2011													

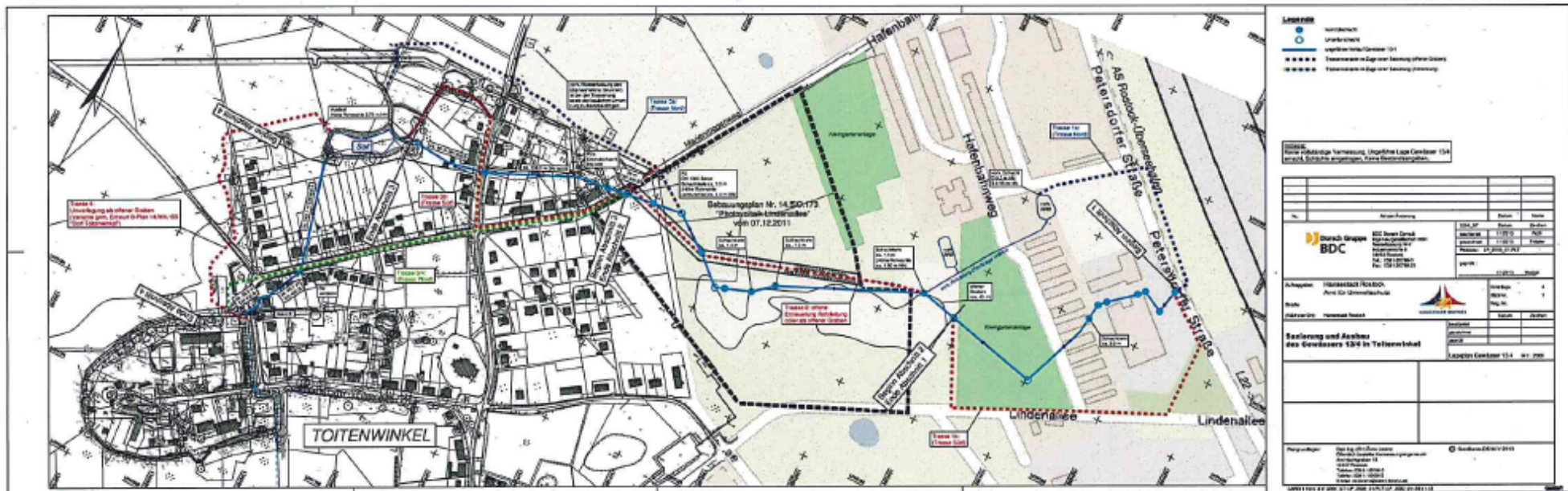
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 7_1	Behörden Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 20.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div><div>von: 67.11</div><div>an: 61</div></div> <div><div>Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung</div><div>1683</div><div>eingeg. am: 20. AUG. 2014</div><div>weitergeleitet an: 61.30</div></div> <div>Rostock, den 12.08.2014 Sachbearbeiterin: Landefeld-Gessulat Tel.: -8525 / Fax.: 8591 halk.landefeld-gessulat@hansestadt-rostock.de Gz.: 67.11-05</div> <div>B-Plan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ Auslegung des B-Plan -Entwurfes hier: Stellungnahme der UNB im Rahmen der TÖB-Beteiligung</div> <p>Folgende Einwendungen seitens der UNB zum o.g. B-Plan-Entwurf sind in die Abwägung einzubeziehen:</p> <p><u>Stellungnahme zur Begründung</u></p> <p><u>S.15, Mitte:</u> Hier sind alle Sätze in Bezug auf die Waldneuanlage zu streichen. Diese ist nicht mehr Bestandteil der Planung.</p> <p><u>bezogen auf:</u> S.26, mittlerer Absatz, S.41, oben, S.42, Abschnitt <i>Fledermäuse</i>, S.44, Abschnitt <i>Fazit</i>. Das Baugebiet wurde faunistisch mit untersucht, die sich darauf beziehende Aussage ist falsch. Es wurden keine der UNB bekannte CEF – Maßnahmen in diesem Zusammenhang festgelegt. Das WA 11 gehörte zum erweiterten Untersuchungsgebiet im Rahmen der Erfassung für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. In diesem Zusammenhang wurden keine Fledermausquartiere, auch keine potentiellen, festgestellt. Es ist zu klären, auf welche Grundlage sich die in Zusammenhang mit dem WA 11 in der Begründung dargelegten artenschutzrechtlichen Aussagen beziehen.</p> <p><u>S.40, 2. Absatz von oben:</u> Der Satz muss berichtigt werden: „Drei Arten sind im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie gelistet (<i>Neuntöter</i>, <i>Rohrweihe</i>, <i>Rotmilan</i>).“ Statt <i>Neuntöter</i> steht im Text fälschlicherweise <i>Habicht</i>.</p> <p><u>S.46, unten, Aufzählung der Ausgleichsmaßnahmen:</u> hier ist zu streichen: „- Anpflanzung entlang des Planweges D“. Diese Anpflanzung ist keine Ausgleichsmaßnahme.</p> <p><u>Stellungnahme zum Textteil, Teil B des B-Planes:</u></p> <p><u>Folgende Festsetzung ist hinzuzufügen:</u> Im öffentlichen Raum sind nur Beleuchtungen, die eine geringe Anlockwirkung auf Insekten aufweisen (z.B. Natriumdampflampen, LED-Lampen), einzusetzen.</p> <p><u>Folgende Festsetzungen sind zu streichen bzw. zu aktualisieren</u></p> <p>Die gesamte TF 4.12 ist zu streichen, da auf keiner nachweislichen Grundlage erstellt.</p> <p>In TF 5.2 ist zu streichen: Nr. 4.12 (<i>Raute 12</i>)</p>		<p>Der Begründungstext wurde entsprechend den Hinweisen wie folgt berichtigt:</p> <p>S. 15 – Streichung Waldneuanlage;</p> <p>S. 25, 41 ff. – keine Quartiere für Fledermäuse im Bereich WA 11 festgestellt, entgegen BV 2014/BV/5409-08 (ÄA) ist eine Festlegung von CEF-Maßnahmen nicht erforderlich; dementsprechend wurde die bisherige Textfestsetzung Nr. 4.12 gestrichen und TF Nr. 5.2 angepasst.</p> <p>S. 40 – Berichtigung Neuntöter;</p> <p>S. 46 – Wegen der geringen ökologischen Wirkungen wurde für die Anpflanzung am Planweg D kein Ausgleichseffekt bilanziert, so dass die Ansprache des Anpflanzgebotes als Ausgleichsmaßnahme fehlerhaft war. Das Anpflanzgebot wird aus städtebaulichen Gründen (nachbarschaftliche Abgrenzung) gleichwohl aufrechterhalten.</p> <p>Eine verbindliche Festsetzung der Qualität von Beleuchtungen im öff. Raum entbehrt einer Ermächtigungsgrundlage und ist deshalb nicht umsetzbar (vgl. § 9 BauGB). Im Begründungstext wird aber bereits auf die erforderliche Verwendung von Natriumdampflampen, LED-Lampen hingewiesen (Pkt. 3.6.5, 4.1.2.7).</p> <p>Da die öffentlichen Beleuchtungsanlagen Regelungsbestandteil des jeweiligen Erschließungsvertrags sind bzw. sich im direkten Zuständigkeitsbereich der Stadtverwaltung befinden, besteht hier eine unmittelbare Einflussnahmemöglichkeit der Verwaltung, die ein planungsrechtliches Festsetzungserfordernis erübrigt.</p>		


Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 7_2	Behörden Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 20.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p><u>Stellungnahme zum Grünordnungsplan</u></p> <p>Auf Seite 6, 7, 9 und 14 sind alle Sätze oder Satzbestandteile, welche Bezug auf die geplante Waldneuanlage nehmen, zu streichen. Die Waldneuanlage ist nicht mehr Bestandteil des B-Planes.</p> <p>Unter dem Punkt <u>4.1.2 Fauna</u> ist die Auswertung der Kartielergebnisse von 2009 und 2011 zusammenzufassen. In den Endbericht der „Erfassungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des Grünordnungsplanes zum B-Plan 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ vom 01.09.2011, geändert am 04.01.2012, wurden die Ergebnisse der Erfassung von 2009 (Begleituntersuchung zur Erstellung eines Grünordnungsplanes zum B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel – Endbericht-vom 03.11.2009)“, mit einbezogen. Es ist also ausreichend, sich auf den Endbericht des Instituts biota vom 04.01.2012 zu beziehen.</p> <p>Der Satz auf S.25 im oberen Abschnitt ist zu streichen: „...Zwei Rufe wurden durch die Anerkennungssoftware des Batcorders der Nordfledermaus zugeordnet. Eine Bestätigung durch externe Experten konnte bisher nicht eingeholt werden.“ Diese unbestätigte Erfassung ist zu spekulativ und somit unsachlich. Eine derartige Aussage, obwohl dem Kartierbericht entnommen, ist nicht im GOP zu belassen.</p> <p>S.54, die Erläuterung zu Raute 12 ist sachlich nicht unterlegt und somit noch zu begründen oder ggf. zu streichen: „Das Anbringen von zwei Fledermausquartieren dient als Ausgleichsmaßnahme für potentielle Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben im WA 11.“ Da das WA 11 zum erweiterten Untersuchungsgebiet im Rahmen der Erfassung für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gehörte und in diesem Zusammenhang keine Fledermausquartiere, auch keine potentiellen, festgestellt wurden, entbehrt die o.g. Aussage jeglicher Grundlage.</p> <p> Dr. – Ing. Stefan Neubauer</p>		<p>Der Grünordnungsplan erfüllt im Aufstellungsverfahren zum B-Plan die Funktion einer sachverständigen Konkretisierung der abwägungserheblichen Belange. Er nimmt nicht an der satzungsrechtlichen Wirkung des B-Plans teil. Die Hinweise werden in einer redaktionellen Schlussfassung gleichwohl berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungen und Hinweise werden teilweise berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 8_1	Behörden Amt für Umweltschutz	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 25.07.2014	Posteingang 27.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div><div><div>Hansestadt Rostock 01.07.2014 Amt für Stadtplanung 1757</div><div>eingeg. am 27. AUG. 2014</div><div>weiterge- leitet an: 61.30</div></div><div><div>Rostock, den 25.07.2014</div><div>Sachb.: 73.38-schm, □ - 7337 / Fax: 7373 sven.schmeil@rostock.de Gz. 73.0</div></div></div> <p>von: 73</p> <p>an: 61</p> <p>Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz zu B-Plan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“, 2. Entwurf Stand: Auslegung</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung und Aufnahme einer geänderten Trassenführung (Variante 3a) für den östlichen Verlauf des Gewässers 13/4 in den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Oberhalb der Biotope an der nördlichen Grenze nach Osten des Bebauungsplan-gebietes besteht Anpassungsbedarf, weil die Einarbeitung der gegenwärtigen Trassenführung in den Entwurf des Bebauungsplans bereits vor der Erstellung des Gutachtens durch BDC erfolgte.</p> <p>Das aktuelle Gutachten weist drei Varianten aus, von denen aber nur eine tatsächlich aus der Bebauung führt und daher umsetzbar ist. Diese entspricht der Trasse 3a (Trasse Nord) auf dem beiliegenden Lageplan. Sie führt nach Norden aus der Bebauung heraus, weiter entlang der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, knickt nach Westen ab und stößt nach Süden wieder auf das Biotop. Die anderen Varianten verlaufen im Straßenkörper und sind damit für ein Gewässer zweiter Ordnung ausgeschlossen.</p> <p>Der im Bebauungsplan gesicherte westliche Verlauf unterhalb der Biotope entspricht den Vorschlägen des Gutachtens durch BDC und soll unverändert bleiben.</p> <p>(Rückfragen bitte an Thomas Wenske, Tel.: -7321)</p> <p>Dr. Brigitte Preuß</p>		<p>Auf der Grundlage einer gutachterlichen Untersuchung zum Trassenverlauf des Vorflut-Gewässers 13/4 (BDC) hat sich die Trassenvariante 3a (Nord) als Vorzugsvariante erwiesen. Die gegenüber dem 2. Entwurf veränderte Trassenführung wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Trasse wird im Bereich nördlich außerhalb des B-Plangebietes (unverbindlich) gekennzeichnet und innerhalb des Plangebietes im Bereich der nördlichen Wiesenfläche als offener Graben festgesetzt. Der bestehende Rohrleitungsverlauf wird als ‚künftig entfallend‘ festgesetzt. Die von dieser Änderung betroffenen Eigentümer der Flst. 57, 55, 60/1 und 59/1 wurden ergänzend beteiligt (§ 4a (3) BauGB).</p> <p>Unter Pkt. 7.3 der Planbegründung wurde die Kostenschätzung entsprechend aktualisiert.</p> <p>Die Anregung wird vollständig berücksichtigt.</p>		

Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf



Lfd. Nr. 8 2	Behörden Amt für Umweltschutz	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 25.07.2014	Posteingang 27.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		



Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 9-1	Behörden Bauamt Abt. Bauordnung	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 28.07.2014	Posteingang 30.07.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>von: 60.1</p> <p>über: 60 <i>16. 29.07.2014</i></p> <p>an: 61</p> <p>Aktenzeichen: 02506-14</p> <p>Vorhaben: Anforderung Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 "Dorf Toitenwinkel"</p> <p>Bauort:</p> <p>Gemarkung:</p> <p>Flur:</p> <p>Flurstück:</p> <p><u>hier:</u> Ihr Schreiben vom 10.07.2014</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände oder Ergänzungen zum 2. Entwurf o.g. Bebauungsplanes, Bearbeitungsstand 28.05.2014.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Die Festsetzung 6.3 verweist auf TF 5.2.2 und 5.2.3. Diese sind durch TF 6.2.2 und 6.2.3 zu ersetzen.</p> <div style="margin-top: 20px;">  Marion Heimhardt </div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%;"> <p>Hansestadt Rostock PE-Nr. 1440 Amt für Stadtplanung eingeg. am: 30. JULI 2014 weitergeleitet an: 61.30</p> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>28.07.2014 Sachb.: Frau Wolter 0381 381 6352/ 0381 381 6903 karen.wolter@rostock.de Gz. 60.141/63.40</p> </div>				

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 9-2	Behörden Bauamt Abt. Bauordnung	Postausgang -	Schreiben vom 22.07.2015	Posteingang 22.07.2015
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Von: Karen Wolter <Karen.Wolter@rostock.de> Gesendet: Mittwoch, 22. Juli 2015 11:34 An: Dürten Schölens Cc: Renee Schäfer Betreff: B-Plan 14.155 Dorf Toitenwinkel, Ergänzung SN</p> <p>Im Ergebnis der heutigen Beratung zur Vorbereitung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses des o.g. B-Plan möchte ich die Stellungnahme von 60.1 vom 18.06.2015 wie folgt ergänzen: Für die Baufelder im B-Plan, in denen die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern möglich ist, ist die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze in Abänderung zur Stellplatzsatzung HRO auch für Gebäude mit Altenwohnungen mind. 1 Stellplatz pro WE im B-Plan festzusetzen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Karen Wolter Dipl.-Ing. (FH) Sachgebietsleiterin SG 1</p> <p>Hansestadt Rostock Bauamt Abteilung Bauordnung Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p>email: karen.wolter@rostock.de phone: + 49 (0) 381 - 381 6352 fax: + 49 (0) 381 - 381 6903</p>		<p>Zur Berücksichtigung der Anregung werden die örtl. Bauvorschriften um die Textfestsetzung 6.2.4. ergänzt. Danach ist in den Baugebieten WA 1 – 6, in denen der Festsetzungsrahmen auch Mehrfamilienhäuser zulässt, bei der Errichtung von Altenwohnungen mind. 1 Pkw-Stellplatz je Wohnung (abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt) nachzuweisen. Die Festsetzung soll einer missbräuchlichen Deklaration als Altenwohnung zur Reduzierung der Stellplatzpflicht entgegenwirken.</p> <p>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</p>		


Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 10	Behörden Bauamt Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 19.08.2014	Posteingang 22.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div>von: 60.2</div> <div>an: 61 67</div> <div><div><div>Hansestadt Rostock PS-Nr. Amt für Stadtplanung 1714</div><div>eingeg. am: 22. AUG. 2014</div><div>weitergeleitet an: 61-30</div></div><div><div>19.08.2014</div><div>Sachb. Frau Immig</div><div>Tel. – 6034</div><div>Gz. 60.23/60.31</div></div></div>		<div>Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; abwägungsrelevante Belange sind insoweit nicht zu berücksichtigen. Auf das Erfordernis eines Grundstückserwerbs- bzw. Tauschvertrages mit der Stadt im Zusammenhang mit dem Erschließungsvertrag für die Baugebiete WA 2 – 4, WA 11 wird in der Planbegründung ergänzend hingewiesen. Die im 2. Entwurf vorgesehene CEF-Maßnahme (TF 4.12) ist unbegründet und wird nicht Bestandteil des B-Plans (vgl. Entscheidung Nr. 7).</div> <div>Die Hinweise werden vollständig berücksichtigt.</div>		
<div>B-Plan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</div> <div>Die Änderungen im 2. Entwurf des o.g. B-Planes beinhalten im Teil B unter TF 4.12 und 5.2 die Herstellung von Fledermausquartieren, welche als Ausgleichsmaßnahme dem Baugebiet WA11 zugeordnet wird.</div> <div>Für die Baugebiete WA 2-4 und 11 in dem o.g. B-Plangebiet soll zur Erschließung und zur Sicherung des Ausgleichs jeweils ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Investor, Herrn Blum, abgeschlossen werden. Vor Abschluss des Erschließungsvertrages sind noch Absprachen mit Drittanliegern sowie der Abschluss eines Grundstückserwerb- bzw. Tauschvertrages mit der Stadt notwendig.</div> <div>Der Ausgleich betraf bisher ausschließlich Grundstücke des Investors, die nun neu aufgenommene Ausgleichsmaßnahme (TF 4.12) ist auf einer öffentlichen Grünfläche geplant. Eine Variante wäre, mit dem Investor die Kostenübernahme zu regeln, sollte ihm die Herstellung der Fledermausquartiere übertragen werden, muss im Vertrag die Bereitstellung der öffentlichen Fläche geregelt werden. Um den Städtebaulichen Vertrag zur Sicherung des Ausgleichs zeitnah abschließen zu können, bitten wir kurzfristig um Mitteilung, welche Variante durch die Stadt bevorzugt wird.</div> <div>Weitere Hinweise zum B-Plan haben wir nicht.</div> <div>Ulrike Wilke</div>				

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 12	Behörden Betrieb für Bau- und Liegenschaften	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 08.08.2014	Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div> <div> Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern Geschäftsbereich Schwerin </div> <div>  </div> </div> <div> <div> Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung 1571 </div> <div> eingeg. am: 13. AUG. 2014 Wirsing </div> </div> <div> <div> Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern 19055 Schwerin, Werderstraße 4 </div> <div> Hansestadt Rostock Der Oberbürgermeister Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Am Holbeinplatz 14 18069 Rostock </div> </div> <div> <div> Bearbeitet von: Herrn Petereit Telefon: 0381 469 87413 AZ: SN-B1028-TÖB-05-LB 152 olaf.petereit@bbi-mv.de </div> <div> 61.30 leit. an: Mei </div> </div> <div> Rostock, 08.08.2014 </div>		<p>Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; abwägungsrelevante Belange sind insoweit nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Bzgl. etwaiger sonstiger Liegenschaften des Landes M-V wird auf die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bzw. - außerhalb der jeweils zu vertretenden öffentlichen Belange - auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs verwiesen.</p> <p>Die Hinweise werden vollständig berücksichtigt.</p>		
Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange im Bauleitverfahren nach § 4 BauGB				
hier: Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ der Stadt Rostock				
Ihr Schreiben vom 10.07.2014 (AZ.:61.21/61.31.10/schö) mit Anlagen				
Sehr geehrte Damen und Herren,				
nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind.				
Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangebungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig.				
Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.				
Mit freundlichen Grüßen				
<div>  </div> <div> Bleyder Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin </div>				

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 13_1	Behörden Brandschutz- und Rettungsamt	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 24.07.2014	Posteingang 29.07.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div><div><div>Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung FF-Nr. 1426</div><div>eingeg. am: 29. JULI 2014 weitergeleitet an: 61.30</div></div><div><div>von: 37.51-1</div><div>an: 61.21 Frau Schölens</div></div><div><div>Sachb. Herr Konarski, ☎ -6731547 Gz. 37.51-1 / Az. 37.31.04 AZ.: g-192ko2014</div><div>24.07.2014</div></div></div> <div>Brandschutztechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ – 2. Entwurf Nach <u>Einsichtnahme</u> in die eingereichten Unterlagen, wie z.B. Grundrisse, Schnitte und Ansichten, wird auf Grundlage des § 19 PPVO M-V und § 20 (1) BrSchG M-V zum o.g. Bauvorhaben aus brandschutztechnischer Sicht zu nachfolgenden feuerwehrspezifischen Inhalten:</div> <div><div>- Anforderungen, die sich aus der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ergeben, - Zugänglichkeit zu Grundstücken einschließlich Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr (soweit diese von der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ abweichen), - Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr insbesondere zur Lage und Anordnung der zum Anleiten bestimmter Stellen, - Einrichtungen der Brandbekämpfung, - Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, - Brandmeldeanlagen, - Alarmierungsanlagen für in Objekten befindliche Personen - betriebliche Maßnahmen der Brandverhütung und Brandbekämpfung sowie zur Rettung von Menschen und Tieren, wie z.B. Hausfeuerwehr, Brandschutzordnung, Alarmordnung, Feuerschutzübungen,</div><div>wie folgt Stellung genommen.</div></div> <div><div>1. Anforderungen</div><div>1.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind für Fahrzeuge der Feuerwehr herzurichten (siehe § 5 LBauO M-V in Verb. mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“).</div><div>Anmerkung: Insbesondere sind die Kurvenradien in den Zufahrten oder Ausfahrten in bzw. aus der Planstraße A in B oder umgekehrt entsprechend zu dimensionieren.</div><div>1.2 In der Planstraße C ist mittig eine Ausweichmöglichkeit für ein Fahrzeug zu planen.</div><div>1.3 Für die Planstraße A ist eine Wendeanlage gemäß Anlage Bild 57 (R=9,0m) herzustellen. Straßenlaternen etc. dürfen den Wendevorgang nicht beeinträchtigen.</div><div>Begründung: Im WA I ist eine Firsthöhe von 13,0m zulässig. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass die Brüstung notwendiger Fenster, die der Sicherstellung des 2. Rettungsweges dienen, mehr als 8 m über OK Gelände liegen können.</div><div>1.4 Die Hydrantenstandorte sind rechtzeitig mit dem Tief- und Hafenbauamt und Brandschutz- und Rettungsamt Rostock abzustimmen (siehe Pkt. 3.6.2 Begründung zum B-Plan - Entwurf v. 28.05.2014)</div></div>		<div>1.1 Die Festsetzung (Abgrenzung) der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgte unter Berücksichtigung der RiLi „Flächen für die Feuerwehr“. Die Anforderungen sind eingehalten. Die Herstellung der Verkehrsanlagen ist letztlich Gegenstand der Erschließungsplanung.</div> <div>1.2 Die Dimensionierung der Planstraße C ist ausreichend und gestattet die Herstellung einer 5,0 m breiten Fahrbahn für den Begegnungsfall Pkw/Lkw. Die Festsetzung einer zusätzlichen Ausweichmöglichkeit ist deshalb nicht erforderlich. Die Anforderung ist im Falle einer Ausbaumaßnahme an dem Planweg C zu beachten. Der im Plan dargestellte Querschnitt „Planweg C“ mit der Möglichkeit einseitig angeordneter Parkstände ist als unverbindliche Vormerkung zu verstehen; bei einer Ausbauplanung ist die Einordnung von Parkständen insoweit unter Beachtung der erforderlichen Ausweichmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge zu prüfen. Die Planbegründung wird diesbezüglich ergänzt.</div> <div>1.3 s.u. unter Berücksichtigung der ergänzenden Stellungnahme v. 12.06.15</div> <div>1.4 Die Festlegung von Hydrantenstandorten ist Gegenstand der nachfolgenden Erschließungsplanung. In der Planbegründung wurde ergänzend auf das Abstimmungserfordernis hingewiesen (Pkt. 3.6.2).</div> <div>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nachfolgende Planungsebenen und berühren keine Regelungsinhalte des B-Plans.</div>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 13_2	Behörden Brandschutz- und Rettungsamt	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 24.07.2014	Posteingang 29.07.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>2. Hinweise</p> <p>2.1 Es wird davon ausgegangen, dass sich oberhalb 8 m Brüstungshöhe keine weiteren zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges notwendigen Fenster oder anzuleitende Stellen befinden (siehe Pkt. 1.3). Alternativ können die Rettungswege baulich gesichert werden (zwei notwendige Treppen je Nutzungseinheit oberhalb 8m Brüstungshöhe über Gelände oder jeweils ein Sicherheitstreppeerraum).</p> <p>2.2 Ruhender Verkehr darf die Nutzung auch der verkehrsberuhigten Flächen nicht beeinträchtigen. Auch ist in den Wendehämmern beidseitiges Halteverbot vorzusehen.</p> <p>2.3 Poller im Zuge Feuerwehrezufahrten sind mit einer Feuerweherschließung auszustatten.</p> <p><i>Frank Konarski</i> Frank Konarski</p> <p>Anlage Wendeanlagen aus der RAST, Bild 57</p>		<p>1.3 Bezüglich der Dimensionierung der Wendeanlage Planstr. A müssen die Anforderungen der Feuerwehr berücksichtigt sein. Dabei ist jedoch abzuwägen, ob und inwieweit das zugelassene Maß der baulichen Nutzung den Einsatz eines Hubrettungsfahrzeuges und daraus folgend einen auf 19 m Wendekreis erweiterten Ausbau der Wendeanlage Planstraße A erfordert.</p> <p>Die Planstraße A erschließt die Baugebiete WA 1 – 6. In den Baugebieten WA 2 – 6 lässt das festgesetzte Maß der Nutzung keine Errichtung von Gebäuden zu, bei denen zur Sicherung des 2. Rettungsweges ein Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr eingesetzt werden muss.</p> <p>Ausschließlich im Baugebiet WA 1 wird im 2. Entwurf ein Einzelgebäude mit einer Traufhöhe von mind. 6 m / höchstens 7 m sowie einem 10° .. 48° geneigten traufständigen Dach zugelassen, bei dem Brüstungshöhen > 8 m planungsrechtlich bisher nicht ausgeschlossen sind. Weil dies im Erschließungsbereich der Planstraße A (Gutshofbereich) das einzige Gebäude ist, bei dem der Einsatz eines Hubrettungsfahrzeuges erforderlich werden könnte, erscheint eine dementsprechend vergrößerte Wendeanlage nicht angemessen.</p> <p>Unter dieser Prämisse kann bei der Hochbauplanung nicht auf Rettungsmöglichkeiten über ein Hubfahrzeug zurückgegriffen werden. Nach Auffassung der Bauordnungsbehörde kann auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung aber nicht sicher davon ausgegangen werden, dass die bauordnungsrechtliche Zulässigkeitsgrenze der §§ 14, 33 (3) LBauO, wonach bauliche Anlagen nur dann errichtet werden dürfen, wenn bei einem Brand die Rettung von Menschen und wirksame Löscharbeiten möglich sind, durch den Bauherrn ausreichend beachtet wird (insbesondere bei Genehmigungsfreistellung, § 62 LBauO M-V).</p> <p>Die Festsetzung des Maßes der Nutzung für das Gebiet WA 1 wird deshalb so angepasst, dass max. 3 Vollgeschosse und eine Brüstungshöhe von max. 8 m für zum Anleiten bestimmte Fenster zugelassen werden (Einfügung Textfestsetzung 1.4). Ein Erfordernis für den Einsatz eines Hubrettungsfahrzeuges entsteht dann nicht.</p> <p>Der Grundstückseigentümer hat dieser Planänderung gegenüber dem öff. ausgelegten Planentwurf am 01.09.2015 nach § 4a (3) BauGB zugestimmt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 13_3	Behörden Brandschutz- und Rettungsamt	Postausgang ...	Schreiben vom 12.06.2015	Posteingang ...
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Brandschutztechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ – 2. Entwurf Hier Arbeitsstand 28.05.2015</p> <p>Nach <u>Einsichtnahme</u> in die eingereichten Unterlagen, wie z.B. Abwägung, TEIL A: PLANZEICHNUNG, wird auf Grundlage des § 19 PPVO M-V und § 20 (1) BrSchG M-V zum o.g. Bauvorhaben aus brandschutztechnischer Sicht zu nachfolgenden feuerwehrspezifischen Inhalten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Anforderungen, die sich aus der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ergeben,- Zugänglichkeit zu Grundstücken einschließlich Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr (soweit diese von der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ abweichen),- Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr insbesondere zur Lage und Anordnung der zum Anleiten bestimmter Stellen,- Einrichtungen der Brandbekämpfung,- Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden,- Brandmeldeanlagen,- Alarmierungsanlagen für in Objekten befindliche Personen- betriebliche Maßnahmen der Brandverhütung und Brandbekämpfung sowie zur Rettung von Menschen und Tieren, wie z.B. Hausfeuerwehr, Brandschutzordnung, Alarmordnung, Feuerschutzübungen, <p>wie folgt ergänzend Stellung genommen.</p> <p>1. Anforderungen</p> <p>1.1 Für die Planstraße A ist eine Wendeanlage gemäß Anlage Bild 57 (R=9,0m) herzustellen. Straßenlaternen etc. dürfen den Wendevorgang nicht beeinträchtigen bzw. es ist ein Wendehammer vorzusehen, der ein dreizügiges Wenden unter Beachtung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ Pkt. 3 ermöglicht.</p> <p>Begründung: Im WA I ist eine Firsthöhe von 13,0m zulässig. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Brüstung notwendiger Fenster, die der Sicherstellung des 2. Rettungsweges dienen, mehr als 8 m über OK Gelände liegen können.</p> <p>Gemäß Abnahmeprüfung zur Drehleiter DLAK 23-12 beträgt der Wendekreis weniger als 19m. Insofern ist zuvor genannter Wenderadius gerechtfertigt. Das Fahrzeug besitzt keine lenkbare Hinterachse; die Länge beträgt ca. 10,2 m; der Radstand 4,81m.</p> <p>2. Hinweise</p> <p>2.1 Bäume dürfen die Befahrung insbesondere in Kurvenbereichen, wie z.B. von Planstraße in Planstraße B nicht beeinträchtigen.</p> <p><i>Frank Konarski</i> Frank Konarski</p> <p>Anlage - Abnahmeprüfung zur Drehleiter DLAK 23-12</p>		<p>Die städtebauliche Intention, die Kopfsituation der Lindenallee und den ehem. Guts- hausstandort baulich zu betonen wird dabei gewahrt. Die gegenüber dem Umfeld et- was erhöhte Traufhöhenfestsetzung und die Zulassung eines steilen Daches (DN max. 48°, OK max. 13 m) werden unbeschadet der Sicherung des 2. Rettungsweges beibe- halten. Die sich ergebenden Beschränkungen der Ausbaumöglichkeit für ein 2. Dach- geschoss (vgl. Hinweis 2.1 v. 24.07.2014) sind deshalb mit dem Planungskonzept gut vereinbar und entsprechen mit Blick auf das im Umfeld festgesetzte Nutzungsmaß auch dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.</p> <p>In der Abwägung zwischen einem angemessenen Erschließungs- und Unterhaltungs- aufwand und den Ausbaumöglichkeiten für ein Einzelgebäude im WA 1 wird deshalb entschieden, von der angeregten größeren Dimensionierung der Wendeanlage (Plan- str. A) abzusehen. Für das im WA 1 zugelassene Gebäude ergibt hieraus eine bau- ordnungsrechtlich bedingte Ausbaubeschränkung (s.o.). In der Planbegründung wird auf diesen bauordnungsrechtlichen / brandschutztechnischen Sachverhalt ergänzend hingewiesen (Planbegründung, Pkt. 3.3)</p> <p>Der Wendehammer wird unverändert mit einem 12 m - Wendekreis dimensioniert. Er genügt damit den Anforderungen eines dreiachsigen Müllfahrzeuges und eines Lösch- fahrzeuges.</p> <p>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 14_1	Behörden BUND Rostock	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 05.08.2014	Posteingang 07.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div> <div>14</div> <div>  <p>BUND FREUNDE DER ERDE</p> <p>BUND-Gruppe Rostock, Wismarsche Straße 3, 18057 Rostock</p> <p>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Dürten Schölens Sachbearbeiterin Sachgebiet Stadtentwicklungsplanung und Flächennutzungsplanung Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p><i>Ihr Zeichen:</i> <i>Ihre Nachricht vom:</i> <i>Unser Zeichen:</i> <i>Datum:</i> 4-14-/UK (bitte stets angeben) 5. August 2014</p> <p>Mitwirkung von anerkannten Naturschutzvereinigungen nach § 30 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (zu den §§ 63 und 64 BNatSchG) Hier: Stellungnahme des BUND Rostock zum B-Plan-Entwurf Nr. 14.WA.155 für das Gebiet „Dorf Toitenwinkel“</p> <p>Sehr geehrte Frau Schölens,</p> <p>der BUND Rostock bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und hat mich mit der Stellungnahme beauftragt. Wir bitten darum, auch am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p> <p>Zitat aus dem B-Plan (§ 58): „Bei der Festsetzung des Baugebietes WA 9 wurden ebenfalls Bedenken wegen einer übermäßigen baulichen Verdichtung berücksichtigt und die ursprünglichen Planungsansätze erheblich reduziert.“</p> <p>Diese erhebliche Reduzierung ist in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme nicht nachvollziehbar: Im Vergleich zum zuvor abgelehnten B-Plan-Entwurf sind es in Bezug auf die festgesetzte Grundfläche lediglich 14 m² weniger, das erscheint uns als eine marginale Änderung und keineswegs als erhebliche Reduzierung. (Im Entwurf aus dem Jahr 2012 betrug die festgesetzte Grundfläche 618,23 m², im vorliegenden Plan mit Stand vom 28.5.2014 beträgt die Fläche für WA 9 nunmehr 2416,95 m², bei einer GRZ von 0,25 ergeben sich daher 604 m² und somit eine tatsächliche Reduzierung der Bebauung um nur 14 m².)</p> <p>Somit bleiben die Gegenargumente unverändert bestehen:</p> <p>1. Grünflächen in Ortslagen sind für zahlreiche gefährdete Tierarten von essentieller Bedeutung, da die Lebensbedingungen in der das Dorf umgebenden Agrarlandschaft ungeeignet sind. Dazu hat Reichhoff bereits mehrfach Untersuchungsergebnisse vorgelegt: Reichhoff, Josef (2007) : Stadtnatur; Reichhoff, Josef (2010): Naturschutz Krise und Zukunft. Die Erfassungsergebnisse und Daten der Naturschutzverbände belegen, dass sich die Planungen zum B-Plan genau in den Nahrungsflächen befinden, in denen die Fledermäuse in hoher Anzahl zur Jagd angetroffen worden sind. Auch die Nahrungsflächen der Fledermauskolonien aus der Kirche und aus den Bäumen der Friedhöfe befinden sich hier. Auf Grundlage des § 44 BNatSchG ist der Schutz der Tiere an die Funktionalität der Lebensstätten gebunden. Eine Verkleinerung der Nahrungsgebiete oder eine Herabsetzung der Qualität dieser Gebiete wird erheblich negative Auswirkungen auf die lokale Population der Tiere mit sich bringen</p> </div> </div> <div> <div>Hansestadt Rostock (PL) e.V. Amt für Stadtplanung</div> <div>1521</div> <div>eingeg. am: 07. AUG. 2014 WJH ES</div> <div>weiterge- leitet an: 61.30 24</div> <div>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland</div> <div>BUND-Gruppe Rostock des BUND-Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. Wismarsche Straße 3 18057 Rostock Telefon: 0381-4902403 Vorsitzende: Susanne Schumacher & Marius Bros</div> <div>Absender dieses Schreibens: Dr. Ursula Karlowski</div> </div>		Reduzierungen: Die im Begründungstext zum 2. Entwurf (28.05.2014) ausgeführte Reduzierung des ur- sprünglichen Planungsumfangs wird im Vergleich der unterschiedlichen Planungsstände im Aufstellungsverfahren deutlich. (vgl. Protokoll zu 2012/BV/3455: Halbierung der WE- Zahl gegenüber der ersten Planfassung nach Bürgeranregungen und mit Zustimmung Ortsbeirat; ursprünglich bis zu 90 WE) Dies ist zunächst anhand der Planbegründung zum Entwurf v. 26.04.2012 nachvollziehbar, wo unter Pkt. 4.1 unterschiedliche Konzeptvarian- ten skizzenhaft dargestellt sind. Danach waren bezüglich des Baugebietes WA 9 Pla- nungsansätze mit 5 – 17 Bauplätzen Gegenstand des Aufstellungsverfahrens. Im ersten Planentwurf (26.04.12) wurde im Ergebnis der vorangegangenen Bürgerbeteiligungen eine Lösung mit 5 – 6 Bauplätzen und einem insg. 135 m langen Planweg D (bis an die Grenze des Schutzbereichs um das Kleingewässer) vorgelegt. Nach der Ablehnung dieses ersten Entwurfs in der Bürgerschaftssitzung am 20.06.2012 beinhaltet der 2. Entwurf (28.05.2014) eine weitere Reduzierung des WA 9 auf 4 – 5 Bauplätze und eine Verkürzung des Plan- weg D auf eine Gesamtlänge von 80 m; zum Schutzbereich des Kleingewässers sieht der 2. Entwurf einen zusätzlichen Abstand von 30 m vor, der als Grünfläche festgesetzt wird. Die Anordnung der überbaubaren Flächen bewirkt außerdem, dass eine etwaige spätere Fortsetzung dieser baulichen Innenentwicklung nicht möglich ist. Für eine sachgerechte Bewertung der entstehenden Bebauungsmöglichkeiten ist eine Gesamtschau aller relevanten Planungsparameter erforderlich. Der alleinige Vergleich der zulässigen Grundflächen in beiden Planungsständen ist dafür zu kurz gegriffen; heranzu- ziehen ist auch die Erschließungssituation und die geometrische Konfiguration der Bauflä- chen. Zu 1., 2. Nahrungsflächen gefährdeter Tierarten (Fledermaus): Die Feststellung, dass die Grünflächen in der Ortslage Toitenwinkel bedeutsam für viele, auch gefährdete Tierarten sind, wird geteilt. Die negative Bewertung der das Dorf umge- benden Acker- und Wiesenflächen bedürfte hingegen noch einer Überprüfung, auf die es für diesen B-Plan jedoch nicht ankommt. Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass mit dem B-Plan keine direkte Betrof- fenheit von besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten bzw. von deren Lebensstätten ausgelöst wird. Dies fiel unter die Verbotsnormen des § 44 (1) BNatSchG und wäre unzulässig bzw. durch besondere Maßnahmen auszugleichen. Die Beeinträchti- gung von Nahrungsgebieten fällt hingegen nicht		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 14_2	Behörden BUND Rostock	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 05.08.2014	Posteingang 07.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>und ist somit auszuschließen. Durch den Entwurf des B-Planes werden diese Sachverhalte unzureichend oder gar nicht beachtet.</p> <p>2. Konkret stellt der Dorfanger ein wichtiges Nahrungshabitat für die im Ort nachgewiesenen Fledermäuse dar. Eine Bebauung würde dieses Nahrungshabitat dauerhaft verkleinern und so die Überlebensfähigkeit der betroffenen Tiere erheblich gefährden.</p> <p>3. Die Beurteilung der Fläche als „Städtebaulichen Missstand“ ist nicht nachvollziehbar. Die in einer aktuellen Ortsbegehung (Mai 2014) durchgeführte Inaugenscheinnahme widerspricht dieser Beurteilung in vollem Umfang, es handelt sich um eine optisch ansprechende, zum Teil mit Gehölzen bestandene, Grünfläche. Ablagerungen oder Verwilderungen waren nicht festzustellen. Gleiches wird auch aus Luftbildaufnahmen deutlich, die zum Beispiel hier einsehbar sind: www.stadtplandienst.de/. Das bedeutet, dass auch zum Zeitpunkt der Luftbildaufnahme (2012), keine derartigen, negativ zu empfindenden, Zustände geherrscht haben. Es bleibt daher offen, wann und wie der im B-Plan dargestellte Zustand festgestellt worden sein soll.</p>		<p>unter die Störungs- und Beeinträchtigungsverbote des § 44 (1) BNatSchG (BVerwG, U. v. 14.04.10 – 9 A 5.08). Der Verlust ökologischer Funktionen bei der Inanspruchnahme innerörtlicher Grünflächen wird im Rahmen der Ausgleichsregelung nach § 1a (3) BauGB kompensiert. Dabei ist das naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsgebot beachtet, da sich aus dem Baulandbedarf der Hansestadt eine unmittelbare Planrechtfertigung ergibt und der mit dem Eingriff verfolgte Zweck der baul. Nachverdichtung am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht erreichbar wäre.</p> <p>Auch ist die Annahme, dass die angesprochenen Fledermausquartiere durch den geplanten Eingriff in Siedlungsgrünflächen als Teile eines zugehörigen Jagdgebietes funktionslos werden könnten, angesichts der verbleibenden Grünflächen und der Größe der weiterhin erreichbaren sonstigen Nahrungsräume in der Umgebung unbegründet, denn die ökologische Funktion der betroffenen Jagdhabitate wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Nachteilige Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der örtlichen Fledermauspopulation sind insoweit auszuschließen, zumal auch durch vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen (vgl. TF 4.1, 4.7) die Eignung anderer Flächen als Jagdhabitat gesichert oder verbessert wird. Im Übrigen ist von den geplanten Siedlungsergänzungen eine ähnliche Kleinteiligkeit und Strukturvielfalt zu erwarten, die auch bereits die bestehende Bebauung im Dorf Toitenwinkel kennzeichnet und die gerade die Lebensraumbedingungen dieser zahlreichen, siedlungsfolgenden Tierarten ausmachen. So wurden auch sämtliche Fledermausnachweise bei Flugaktivitäten über den bebauten Strukturen erbracht; ein Flugnachweis, Jagdaktivitäten oder ein Quartierstandort im Bereich WA 9 sind hingegen nicht dokumentiert (vgl. Erfassungsbericht S. 15 ff., biota 09/2011).</p> <p><u>Zu 3. Städtebaulicher Missstand:</u></p> <p>Die Beurteilung des Bereiches WA 9 als städtebaulicher Missstand wird aufrechterhalten. Sie gibt die Ergebnisse einer Ortsbegehung zu Beginn des Planverfahrens (07/2009) wieder und wird auch vom Ortsamt geteilt (SN v. 20.08.14). Die Bewertung als verwilderte Nutzungsbrache hat sich inzwischen durch Aufgabe der seinerzeit noch vorhandenen Weidenutzung einer Teilfläche verfestigt; wilde Ablagerungen (Gehölz- und Grünschnitt) sind unverändert aktuell. Auch vor dem Hintergrund der in Rostock bestehenden Baulandnachfrage wird die Nutzungsbrache der zentralen Lage im Siedlungszusammenhang und der vorhandenen Erschließungssituation nicht gerecht. Eine Nutzbarmachung hat auch aus umweltpolitischen Gründen grundsätzlichen Vorrang vor der Inanspruchnahme sonstiger externer Flächen (vgl. § 1a (2) BauGB).</p>		



Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 14_3	Behörden BUND Rostock	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 05.08.2014	Posteingang 07.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>4. Die Fläche der Dorfmitte (Dorfanger) sollte vielmehr anstelle einer Bebauung eine Widmung als Gemeinschaftsfläche erfahren, um die unbebaute Freifläche zu erhalten. Eine Pflege ließe sich über einen Pflegevertrag mit mehreren daran bereits interessierten Anliegern regeln. Der jetzige Grundstückseigentümer könnte eine Abfindung durch die Stadt (Preis wäre der von Gartenland, nicht von Bauland) erhalten. Über eine Umlage der dabei entstehenden Kosten auf die am Pflegevertrag interessierten Anwohner wäre zu verhandeln.</p> <p>5. Auch der Verlust von Kleingartenparzellen und deren Zuordnung zu einer zukünftigen Wohnbebauung ist ein Verlust für die Strukturvielfalt im Ortskern. Hier wurde argumentiert, dass durch eine Entsiegelung auf den kleingärtnerisch genutzten Teilflächen ein Ausgleichseffekt entstünde. Dieser ist jedoch bestenfalls minimal und rechtfertigt nicht den Verlust dieser Gärten in Gänze.</p> <p>6. Die Ortsmitte gilt nach jetzigem Recht als Außenbereich und sollte auch aus kulturhistorischer Sicht zum Erhalt eines unbebauten Dorfangers keinerlei Bebauung erfahren.</p>		<p><u>Zu 4., 6. Anregung Gemeinschaftsfläche:</u> Eine Freiflächennutzung des Quartierinnenbereichs zwischen Lindenallee und Marienroggenweg als Gemeinschaftsanlage für interessierte Anlieger dient nicht der Verwirklichung der Planungsziele der Hansestadt Rostock, Wohnbaugrundstücke bereitzustellen (vgl. Planbegründung). Eine Freiflächennutzung widerspricht auch den Interessen des betroffenen Grundstückseigentümers /Flst. 33/35). Eine öffentliche Grünfläche „Dorfanger“ wird seitens der Hansestadt Rostock nicht beabsichtigt. Aus den Umständen ist ersichtlich, dass dies gegen den Grundstückseigentümer nur im Wege einer Enteignung realisierbar wäre. Hierfür fehlt es aber am Überwiegen von Gemeinwohlinteressen gegenüber den privaten Eigentumsrechten; auch stehen einer Gemeinschaftsfläche andere gleichwertige Umsetzungsmöglichkeiten entgegen, die bisher ungenutzt blieben (z.B. Flst. 347, 416/2). Für die vorgeschlagene Kostenumlage (Ankauf, Herrichtung, Unterhaltung) fehlt eine Rechtsgrundlage, die eine ausreichend verlässliche und dauerhafte Lösung außerhalb einer städtischen Finanzierung ermöglichen würde. Gegen die angeregte Gemeinschaftsfläche sprechen auch städtebauliche Gründe, weil hiermit bei Veranstaltungen ein zusätzliches Konfliktpotenzial angrenzend an bestehende schutzbedürftige Wohnnutzungen entstünde. Kulturhistorische Bezüge zu einem Dorfanger bestehen im Dorf Toitenwinkel nicht. Die ursprüngliche lückenhafte Straßenrandbebauung entlang der Lindenallee und der Krummendorfer Straße war auf den Gutshof ausgerichtet. Die Siedlungsanlage hatte keinen Anger.</p> <p><u>Zu 5.: Verlust Kleingartenflächen</u> Der Grundstückseigentümer hat den Pachtvertrag über die Gartennutzung gekündigt. Die ehemalige Zuwegung von der Lindenallee steht wegen einer Lückenbebauung nicht mehr zur Verfügung. Die Kleingartennutzung der bisherigen Parzellen hat deshalb keine Zukunft; ein planerisches Festhalten daran wäre realitätsfern. Der B-Plan reagiert auf den Sachverhalt und beugt mit der Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme gleichzeitig der Entstehung eines neuen ungeordneten Bereichs vor. Entsprechend der TF 4.7 soll die Fläche nach Beräumung der Gartenhäuser und sonst. Versiegelungen als Hausgärten den angrenzenden Wohnnutzungen zugeordnet werden. Hierbei kann aufgrund der ähnlichen Nachnutzung auch von einer vergleichbaren Strukturvielfalt ausgegangen werden. Die ökologische Aufwertung wird den Eingriffen zugeordnet, die durch das WA 9 entstehen. Dadurch trägt der Planungsbegünstigte auch die Lasten der Grundstücksaufwertung.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 14_4	Behörden BUND Rostock	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 05.08.2014	Posteingang 07.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>7. Die Planstraße D mit Wendehammer soll für die Erschließung des WA 9 gebaut werden. Ein solcher Straßenbau würde das Abholzen mehrerer, zum Teil durch die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock geschützter, Bäume erfordern. Im Begründungstext wird eine Esche direkt genannt. Im zugehörigen Plan sind mehrere Fällungen gekennzeichnet, ohne dass die genaue Zahl zu fällender Bäume erkennbar wird, zählbare Signaturen belaufen sich auf elf, so dass von elf zu fällenden Bäumen ausgegangen werden muss. Auch dieser – ohne Straßenbau vermeidbare - Eingriff wird eine erhebliche negative Wirkung auf geschützte Arten und eine vermeidbare Versiegelung einer jetzt unversiegelten Fläche zur Folge haben. Es sind die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen direkt negativ betroffen.</p> <p>8. Die Renaturierung des Kleingewässers ist grundsätzlich zu begrüßen, allerdings werden in enger räumlicher Nähe des Laichhabitats wichtige Teilhabitate (durch Planstraße D und durch die geplante Wohnbebauung des WA 9) zerstört. Die Gewässer-Renaturierung reicht nicht aus, um die Laubfrosch-Population zu erhalten. Laubfrösche (<i>Hyla arborea</i>) brauchen geeignete Landlebensräume in der Nähe zum Laichgewässer. Die Zerstörungen wichtiger Landlebensräume von Amphibien, insbesondere die des Laubfrosches, durch die Bebauungen in WA 9 und durch die Planstraße D werden sich in erheblichem Maße negativ auf die Amphibien-Population des Kleingewässers auswirken.</p> <p>9. Das Fällen der oben genannten, ca. elf Bäume wird sich in erheblichem Maße negativ auf die Avifauna des Ortes auswirken und ist daher abzulehnen.</p>		<p><u>Zu 7., 9. Baumfällung Planweg D:</u></p> <p>Bei der geplanten Baumfällung handelt es sich um einen Naturaufwuchs aus 2 Eschen-gruppen mit insg. 11 dicht stehenden Stämmen, die im Kronenbereich bereits Totholz aufweisen (vgl. Planbegründung Pkt. 3.5, 3.7.1). Einzelne Stämmlinge haben eine Größe erreicht, die dem naturschutzrechtlichen Erhaltungsgebot unterliegen. Eine größere Esche südlich des Einmündungsbereichs in den Marienroggenweg soll erhalten werden. Entge-gen den Ausführungen ist die Baumfällung unvermeidbar. Die Erschließung des Bauland-potenzials WA 9 ist nur über eine Zufahrt zwischen den Wohngrundstücken Marienrog-genweg 51 und 52 möglich. Für eine Wegeführung unter Erhaltung aller Eschen-Stämmlinge besteht in der Örtlichkeit kein Raum. Die unt. Naturschutzbehörde hat deshalb im Aufstellungsverfahren ihre Zustimmung zu der Fällung in Aussicht gestellt (SN v. 23.10.14).</p> <p>Das Vermeidungsgebot ergibt sich aus § 15 (1) BNatSchG und soll sicherstellen, dass ein mit einem Eingriff verfolgter Zweck ohne oder mit den geringstmöglichen Beeinträchtigung-en des Naturhaushalts verwirklicht wird und zumutbare Alternativen mit geringeren Ein-griffen vorrangig berücksichtigt werden. Diesem Anspruch tut die Planung Genüge. Die hier vorgetragene Auslegung der Vermeidbarkeit wäre hingegen mit einer Unterlassung nahezu jeglicher Planungsaktivitäten gleichzusetzen und ist deshalb nicht sachgerecht. Hinsichtlich der Betroffenheit der Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen erfolgt ein Aus-gleich des mit dem Planweg D verursachten Eingriffs, der auf der Grundlage des landes-weit regelmäßig angewendeten Bewertungsmodells des LUNG M-V (Hinweise zur Ein-griffsregelung) in die Bilanzierung nach § 1a (3) BauGB eingestellt wurde.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 14_5	Behörden BUND Rostock	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 05.08.2014	Posteingang 07.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>8. Die Renaturierung des Kleingewässers ist grundsätzlich zu begrüßen, allerdings werden in enger räumlicher Nähe des Laichhabitats wichtige Teilhabitate (durch Planstraße D und durch die geplante Wohnbebauung des WA 9) zerstört. Die Gewässer-Renaturierung reicht nicht aus, um die Laubfrosch-Population zu erhalten. Laubfrösche (<i>Hyla arborea</i>) brauchen geeignete Landlebensräume in der Nähe zum Laichgewässer. Die Zerstörungen wichtiger Landlebensräume von Amphibien, insbesondere die des Laubfrosches, durch die Bebauungen in WA 9 und durch die Planstraße D werden sich in erheblichem Maße negativ auf die Amphibien-Population des Kleingewässers auswirken.</p> <p>9. Das Fällen der oben genannten, ca. elf Bäume wird sich in erheblichem Maße negativ auf die Avifauna des Ortes auswirken und ist daher abzulehnen.</p> <p>Der BUND Rostock lehnt daher aus Gründen des Umweltschutzes und des Artenschutzes eine Bebauung der Ortsmitte (WA 9) und den Bau der Planstraße D ab und spricht sich für eine Änderung des B-Plans dahingehend aus, dass WA 9 und die dazugehörige Planstraße D gestrichen wird.</p> <p>Ebenso lehnt der BUND Rostock die Bebauung des WA 11 mit folgender Begründung ab:</p> <p>Die Bedeutung des ehemaligen Trafoturm/Trafoturm in Nähe zum geplanten WA 11 ist aus Naturschutzsicht im vorliegenden Entwurf nicht ausreichend berücksichtigt. Dieser Trafoturm wurde nach der politischen Wende durch den Eigentümer, die Hansestadt Rostock, an den Naturschutzbund Deutschland zur Förderung und zum Erhalt der dort zuvor nachgewiesenen geschützten Tierarten vertraglich übergeben. Nach Vertragsablauf wurde der Trafoturm an die Hansestadt Rostock zurückgegeben. Seit dieser Übergabe liegt die Zuständigkeit zum Erhalt der geschützten Tierarten wieder in der Stadtverwaltung Rostock. Im Trafoturm befinden sich Niststätten und Quartiere besonders- und streng geschützter Tierarten u.a. Schleiereule, Haussperling, Gartenrotschwanz, Zwergfledermaus und Braunes Langohr. Die Hansestadt Rostock hat somit auch dafür Sorge zu tragen, dass diese Tierarten gefördert werden und mindestens die vorhandenen Populationsgrößen erhalten bleiben.</p> <p>Die Bauplanungen sind so auszuführen, dass wie im Bundesnaturschutzgesetz vorgeschrieben, jegliche Beeinträchtigungen der geschützten Arten ausgeschlossen werden. Der vorliegende B-Plan-Entwurf berücksichtigt die Niststätten und Quartiere in der ehemaligen Trafostation nicht, wodurch es zu erheblichen</p>		<p><u>Zu 8. Laubfrosch / Kleingewässer Flst. 32/6</u></p> <p>Beim Fund des Laubfroschs am Kleingewässer (BIOTA 2010) handelt es sich um einen Einzelnachweis im Sommerlebensraum der in der Kartierung 2011 nicht bestätigt wurde. Reproduktionsnachweise wurden in beiden Erhebungen (2010, 2011) nicht erbracht. Die Gutachter gehen deshalb sowie auch aufgrund des ausgedehnten Wanderungsverhaltens der Art nicht von einer dauerhaften Etablierung im Plangebiet aus. Nach der ökologischen Bewertung (BIOTA 2011) sind die Gewässer im zentralen Bereich der Ortslage Toitenwinkel für die meisten Amphibienarten nur bedingt geeignet, da durch die flächige Siedlungsstruktur insbesondere größere Überwinterungsgebiete fehlen. In der Artenschutzprüfung wird hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bestätigt, dass sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko sowie das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen des Laubfrosches durch die Planung nicht signifikant erhöht und Störungen durch Bautätigkeiten und die geplante Nutzung nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Art führen. Deshalb werden keine CEF-Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Mit der Maßnahme (TF 4.7) werden gleichwohl die Lebensraumanforderungen des Laubfrosches in der Planung berücksichtigt und die planerischen Möglichkeiten im Rahmen bestehender Kompensationspflichten genutzt, um eine Gewässeraufwertung als Laichgewässer zu bewirken.</p> <p>Sowohl die Annahme der Zerstörung wichtiger Teilhabitate des Laubfroschs als auch die Annahme eines Laichhabitats einer Laubfrosch-Population ist deshalb unbegründet.</p> <p>Die Anregung, die Planstraße D und das Baugebiet WA 9 zu streichen, bleibt wegen der insgesamt zu 1. – 9. ausgeführten Begründung unberücksichtigt.</p> <p><u>Zu WA 11 / Trafoturm:</u></p> <p>Ein Nistplatz der Schleiereule ist im Trafoturm nicht nachweisbar. Haussperling und Gartenrotschwanz zählen zu den aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit in M-V flächendeckend verbreiteten Arten, deren Bestandssituation keine Gefährdung erkennen lässt (sog. Allerweltsarten). Besondere Schutzmaßnahmen sind hier deshalb nicht erforderlich (vgl. Artenschutzprüfung, Pkt. 3.2.19). Bestätigt wurde eine Quartiernutzung des Trafoturms durch die Zwergfledermaus (2009, 2011) und den Abendsegler (2009) – vgl. Erfassungsbericht Pkt. 4.2.1.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 14_6	Behörden BUND Rostock	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 05.08.2014	Posteingang 07.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div><p style="text-align: center;">- 3 -</p><p>Beeinträchtigungen kommen wird. Unter anderem sind die Abstände zu den angrenzenden Bebauungsplanungen deutlich zu gering gehalten. Die an den Wochenstubenquartieren an- und abliegenden Fledermäuse sowie die schwärmenden Jungtiere zum Zeitpunkt des Flüggewerdens bewegen sich ca. 100 Meter um die Trafostation. In den Bereichen der geplanten Wohnbebauung befinden sich Flugstraßen von Fledermäusen.</p><p>Gleiches gilt auch für die Schleiereulen. Außerdem werden die Jungtiere im Umfeld des Brutplatzes von den Alttieren gefüttert. Dort befinden sich somit auch die Sitzwarten. Um eine Beeinträchtigung der Tiere auszuschließen, bestehen Abstandskriterien von mindestens 50 Metern um die ehemalige Trafostation. Außerdem sind bei Fledermäusen alle Beleuchtungen im Flugstreckenbereich und Schwärmbereich der Quartiere auszuschließen.</p><p>Alle Planungen, die diese Abstände unterschreiten, und die Flugstraßen der Fledermäuse durch Baumaßnahmen unterbinden, stellen eine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Arten dar und sind auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes nicht genehmigungsfähig.</p><p>Um ungestörte Ausflugsrouten und Nahrungshabitate zu gewährleisten, ist ein Mindestabstand von 50 Metern zum ehemaligen Trafoturm von Bebauung freizuhalten.</p><p>Feststellung der Nordfledermaus laut Endbericht des Grünordnungsplans (Stand 4.1.2012), Erfassung zu speziellen artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Rahmen des Grünordnungsplans zum B-Plan Dorf Toitenwinkel</p><p>Hier wird mitgeteilt, dass außer den in den Unterlagen festgestellten und aufgeführten vier Fledermausarten, <i>Nyctalus noctula</i>, <i>Eptesicus serotinus</i>, <i>Pipistrellus pipistrellus</i> und <i>Plecotus auritus</i>, auch Rufe eines Fledermausdetektors aufgezeichnet wurden, die nach Auswertungssoftware der Art Nordfledermaus (<i>Eptesicus nilssonii</i>) zugeordnet wurden. Die Nordfledermaus ist, wie alle Fledermausarten, nach FFH Richtlinie Anhang IV geschützt.</p><p>Die Nordfledermaus wurde im Jahr 1999 für das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern durch die Fledermausexperten Hermanns und Pommeranz wieder entdeckt. In Bezugnahme auf die Publikation (Nordfledermaus, <i>Eptesicus nilssonii</i>, nach 67 Jahren in Mecklenburg-Vorpommern wiederentdeckt, <i>Nyctalus</i> 2001) handelt es sich bei der Nordfledermaus um eine für Mecklenburg-Vorpommern seltene Art mit besonderer Bedeutung. In Mecklenburg-Vorpommern ist nach dem Fund eines Winterquartiers auch mit Sommerquartieren zu rechnen. Die Sommerquartiere der Nordfledermaus befinden sich ausschließlich in Gebäuden. Der aktuelle Nachweis von Rufen in der Ortslage Dorf Toitenwinkel weist auf Sommerquartiere dieser Art im Ort hin. Ein Quartier in diesem Gebiet ist aus naturschutzfachlicher Sicht möglich.</p><p>Unverständlich erscheint, warum die Nordfledermaus als bedeutendster Nachweis in den weiteren Beiträgen und Textteilen der Planungen nicht weiter beschrieben und nicht berücksichtigt wurde. Außerdem ist unklar, warum die Hansestadt Rostock in den Planungen zum Gebiet Toitenwinkel auf Grund der hohen Wertigkeit den Stand und die Situation der Nordfledermaus nicht berücksichtigt und nicht weiter bearbeiten liess. Der aktuelle Nachweis ist zu untersuchen und der Status der Nordfledermaus ist aufzuklären.</p><p>Mit freundlichen Grüßen,</p><p><i>Karlowski</i></p><p>Dr. Ursula Karlowski</p><p>BUND Rostock</p></div>		<p>Für beide Fledermausarten ist durch die Planung keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten; Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG werden durch die Planung nicht ausgelöst. (Artenschutzprüfung, Pkt. 3.1.1.1, 3.1.1.5)</p> <p>Im Baugebiet WA 11 wird eine Bebauung für max. 2 Einfamilienhäuser im Abstand ≥ 17 m zum Trafoturm zugelassen. Die festgesetzte Bauhöhe Traufhöhe $\leq 3,80$ m, Firsthöhe ≤ 10 m) ist mit der Höhe des Trafoturms etwa vergleichbar. Die Ausrichtung der Neubebauung ist durch Festsetzung der Firstrichtung zudem so orientiert, dass die befürchtete Barrierewirkung für auschwärmende Tiere vermieden wird. Eine Beeinträchtigung von Ausflugsrouten / Flugstraßen ist deshalb nicht zu erwarten. Ein 50 m-Abstandskriterium ist nicht normiert.</p> <p>Im Baugebiet WA 11 befinden sich keine Bäume oder Masten; Sitzwarten von Vögeln können deshalb nicht beeinträchtigt sein.</p> <p>Die Festsetzung des WA 11 geht auf frühzeitige Bürgeranregungen zurück.</p> <p>Das Baugebiet WA 11 bleibt deshalb unverändert Bestandteil des B-Plans.</p> <p><u>Zu Nordfledermaus:</u></p> <p>Während der Erfassungen 2009 und 2011 wurden 5 Fledermausarten festgestellt. Außerdem wurden bei der automatischen Erfassung (Batcorder) an einem von insg. 5 Einsatztagen durch die Arterkennungssoftware zwei Rufe (aus insg. 712 an diesem Tag erfassten Rufen) der Nordfledermaus zugeordnet. Der Batcorder-Standort befand sich dabei nördlich des Kleingewässers am Nordostabschnitt der Lindenallee (außerhalb des Plangebietes). Die mit der auditiven Erfassung kombinierte visuelle Beobachtung blieb bzgl. der Nordfledermaus allerdings ohne Befund (Erfassungsbericht S. 7, 27). Die in den Untersuchungsunterlagen vorgenommene Beschreibung gibt diese Ergebnisse erschöpfend wieder. Bei einem vorhandenen Quartier der Nordfledermaus hätten weitere Aufzeichnungen durch vermehrt fliegende Tiere erfolgen müssen. Das war nicht der Fall. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Rufaufzeichnungen von einer Breitflügelfledermaus stammen, die auch durch Quartiere nachgewiesen wurden. Von einem Nachweis der Nordfledermaus kann nicht ausgegangen werden.</p> <p>Aus diesem unbestätigten Einzelhinweis ergaben sich keine Sachverhalte, die in der Planung zu berücksichtigen gewesen wären. Der Hinweis ist außerdem deutlich außerhalb der Flächen zu verorten, auf denen substanzielle Habitatveränderungen geplant werden. Die Gesamtbewertung der Funktionsfähigkeit der FM-Zönosen ergab ebenfalls kein planrelevantes Handlungserfordernis (vgl. Erfassungsbericht S. 27).</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 18.1_1	Behörden Ev.-Lutherische Kirchgemeinde	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 28.07.2014	Posteingang 31.07.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p style="text-align: right;">Rostock, 28. Juli 2014</p> <p>Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Zusendung des geänderten 2. Entwurfs des Bebauungsplans „Dorf Toitenwinkel“ einschließlich der Begründung dazu.</p> <p>Als Kirchengemeinde begrüßen wir grundsätzlich die Schaffung weiteren - bezahlbaren - Wohnraums im Dorf Toitenwinkel.</p> <p>Ebenfalls ist die Berücksichtigung der Belange der Bewohner und Kirchengemeinde im 2. Entwurf des Bebauungsplans zu begrüßen, insbesondere die Fixierung von verkehrsberuhigtem Bereich und kleiner Grundfläche an der Kreuzung Krummendorfer Straße / Lindenallee.</p> <p>Problematisch scheint uns nach wie vor die verkehrstechnische Regelung der Baumaßnahme. Der zu erwartende Abtransport der Boden- und Gebäuderückstände durch Schwertransporter scheint uns eine Überforderung der momentanen Zufahrtsstraßen darzustellen. Die Lindenallee hat keinen, die Krummendorfer Straße einen nur leicht von der Straße abgesetzten Gehweg. Für Fußgänger, insbesondere Kinder und Senioren, besteht hier ein enormes Gefahrenpotential.</p> <p>Die umfangreiche Kinder- und Jugendarbeit auf dem Gelände der Kirchengemeinde und des Vereins „Fischkutter“ an der Krummendorfer Straße lässt täglich bis zu 60 Kinder auf das Gelände kommen, die hier mittäglich versorgt und weiter betreut werden. Deren Sicherheit auf dem Weg von und zur Schule bzw. Wohnung wird durch den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Gleiches gilt für Trauer- und Hochzeitsgesellschaften, die auf dem Weg zur und von der Kirche sind. Von einer Aussetzung des Verkehrs während dieser Zeiten kann kaum auszugehen sein.</p> <p>Außerdem sind Straßenschäden zu befürchten. Wer wird sich hierfür verantwortlich zeichnen?</p>		<p>Die Krummendorfer Straße wie auch die Lindenallee sind als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Ihre Aufgabe ist es, den Bedürfnissen des Verkehrs zu dienen (bestimmungsgemäßer Gemeingebrauch). Dazu gehört neben dem Fußgängerverkehr und dem Verkehr von Trauer- und Hochzeitsgesellschaften auf der Krummendorfer Str. vorrangig der Erschließungsverkehr zu/von den Wohngrundstücken im Ort aber auch gewerblicher Verkehr wie Liefer- und Baufahrzeuge. Die Leistungsfähigkeit der Krummendorfer Straße ist ausreichend für ca. 150 Kfz/h und kann den Mehrverkehr aufgrund der zugelassenen zusätzlichen Wohnbebauung gefahrlos bewältigen. Auch eine erneute Prüfung des Verkehrsaufkommens aufgrund der Anregung ergibt kein anderes Ergebnis (Zusatzbebauung etwa 32 bis max. 66 WE - vgl. Planbegründung, Pkt. 3.5 und 5). Für eine zusätzliche Verkehrsanbindung besteht weder aufgrund des bestehenden Ortsverkehrs noch aufgrund der zusätzlich zugelassenen Wohnungen ein Erfordernis. Das bestehende Verkehrsnetz kann den Mehrverkehr ausreichend bewältigen. Die Ausbauforderung ist deshalb unbegründet.</p> <p>Der bestehende Ausbau der Krummendorfer Straße im Mischprinzip mit einem durch Flachbord abgegrenzten Gehweg und die verkehrsrechtliche Anordnung des Zeichens 325 „Spielstraße“ (Schrittgeschwindigkeit, Gleichberechtigung Fußgänger und Kfz) dienen der Vorbeugung von Verkehrsgefährdungen und tragen der Nutzung durch die Schüler sowie durch Trauer- und Hochzeitsgesellschaften bereits Rechnung. Die Festsetzung der Verkehrsfläche lässt darüber hinaus ausreichend Raum für einen durchgängig im Gegenverkehr benutzbaren Fahrbahnausbau der Krummendorfer Straße, soweit sich entgegen den o.a. Prüfergebnissen durch unvorhergesehene Entwicklungen ein Erfordernis ergeben sollte.</p> <p>Bei dem zu erwartenden Baustellenverkehr handelt es sich um weiteren, jedoch zeitlich begrenzten Mehrverkehr, von dem allerdings weder die Intensität noch die Fahrroute, noch die Art der Fahrzeuge usw. zum jetzigen Zeitpunkt bekannt, also beurteilungsfähig sind. Anhand der bisherigen Verkehrsbelegung der Krummendorfer Straße, ihrer Geometrie und Bauklasse lässt sich jedoch sagen, dass diese grundsätzlich zur Aufnahme eines bestimmten Baustellenverkehrs in der Lage ist – ebenso, wie z.B. auch der Marienroggenweg/Hafenbahnweg als weitere denkbare Route.</p> <p>Für die Beseitigung von Straßenschäden ist grundsätzlich das Hafen- und Tiefbauamt der Stadt zuständig; für Schädigungen durch Bauverkehr nimmt es den jeweiligen Verursacher in Regress. Gegen diesen besteht ein Ersatzanspruch aufgrund des StrWG M-V, der auch durch entsprechende Vorschüsse und Sicherheiten bewehrt werden kann. Dies ist jedoch nicht Regelungsbestandteil des B-Plans.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 18.1_2	Behörden Ev.-Lutherische Kirchgemeinde	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 28.07.2014	Posteingang 31.07.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Wir plädieren daher nochmals nachdrücklich für die Schaffung einer weiteren Zufahrtsstraße, die die Buswendeschleife oder den Weidendamm mit dem zu bebauenden Ortsabschnitt verbindet. Bleibt man bei der Vorgabe von maximal 4 geplanten neuen Haushalten, so mag der Vorschlag unverhältnismäßig hohe Zusatzkosten bedeuten. Behält man aber sowohl die realen Gefahren und die mögliche spätere Erweiterung des Baugebiets im Auge, so ist dieser Vorschlag durchaus ernst zu nehmen.</p> <p>So bitten wir Sie um eine genaue Prüfung unserer Bedenken und grüßen Sie im Namen des Kirchengemeinderats Toitenwinkel</p> <p> Ihr Pastor Martin Rautenkranz</p> 		<p>Der zweifellos zu erwartende Baustellenverkehr stellt keinen durch den Bebauungsplan bewirkten dauerhaften Nachteil dar, sondern reduziert sich mit dem fortschreitenden Vollzug des Bebauungsplans und endet mit der Planverwirklichung.</p> <p>Nach der Rechtsprechung gehören die Probleme, die sich aus der Realisierung eines Bebauungsplans durch Bauarbeiten ergeben, wegen ihrer zeitlichen Begrenzung nicht zu den Konflikten, die der Bebauungsplan selbst lösen muss und kann (BVerwG 4 BN 6.99). Die Organisation und behördliche Abstimmung des Bauverkehrs stellt gegenüber der Bauleitplanung einen selbständigen Akt dar, in dessen Rahmen auch die Belange der Betroffenen berücksichtigt werden.</p> <p>Insoweit können Probleme des Baustellenverkehrs dem Bebauungsplan typischerweise rechtlich nicht zugeordnet werden. Sie sind deshalb nicht abwägungserheblich. Auch wenn das Entstehen von Bauverkehr schon beim Erlass des Bebauungsplans außer Zweifel steht, kann es hier nicht als unumgänglich mitgeplante Folgemaßnahme angesehen werden, dass seine Abwicklung z.B. über die Krummendorfer Straße die einzig denkbare Lösungsalternative darstellt. Denkbar sind z.B. auch Fahrrouten über den Marienroggenweg oder über eine gesondert anzulegende Baustraße (wie angeregt). Auch liegt es außerhalb der Regelungsmöglichkeiten eines B-Plans, Anforderungen an den Bauverkehr vorzugeben oder aus den Planfestsetzungen abzuleiten und soweit zu konkretisieren. Eine sachgerechte Beurteilung vor/außerhalb der nachfolgend zu planenden Erschließungs- und Baumaßnahmen ist deshalb nicht möglich. Ein „Nachteil“ durch den B-Plan liegt nur dann vor, wenn eine Beeinträchtigung durch einen nachfolgenden Rechtsakt eintritt, der bereits im B-Plan als geplante Folgemaßnahme angelegt ist (BVerwG 4 NB 39.91). Das ist vorliegend nicht der Fall.</p> <p>Um aber für das nachfolgende Erlaubnisverfahren zum Bauverkehr auf der Ebene der Erschließung und Baugenehmigung die bereits im B-Plan-Verfahren vorgebrachten Bedenken hinreichend zu berücksichtigen, wird in der Planbegründung (Pkt. 3.5) ergänzend auf die befürchteten Gefährdungen und einen entsprechend sorgfältig anzulegender Prüfmaßstab hingewiesen.</p> <p>Die Bedenken werden teilweise berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 18.2_1	Behörden Landeskirchenamt Außenstelle Schwerin	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 08.08.2014	Posteingang 12.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p>Landeskirchenamt Außenstelle Schwerin <small>Evangelisch-Lutherische Kirche in Norddeutschland</small></p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 0.8em;"> Hansestadt Rostock PE-Nr. 1556 Amt für Stadtplanung eingeg. am: 12. AUG. 2014 <i>Wit+Sch</i> weitergeleitet an: <i>61.30</i> <i>fw</i> </div> <div style="font-size: 0.7em;"> Mönstraße 8-10 18055 Schwerin Postfach 11 10 83 18010 Schwerin www.nordkirche.de </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p><small>Landeskirchenamt, Außenstelle Schwerin, Mönstraße 8-10, 18055 Schwerin</small></p> <p>An das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p><small>Dezernat Recht</small></p> <p><small>Auskunft bei Durchwahl: OKR Bernd Steinhäuser +49 386 20223-128 Fax: +49 386 20223-166 E-Mail: Bernd.Steinhäuser@lka.nordkirche.de</small></p> <p><small>Unser Zeichen: R St Rostock, Toitenwinkel NK 5308-4 Datum: Schwerin, 8. August 2014</small></p> </div> </div>		<p>Die Bedenken der Kirchgemeinde zur Leistungsfähigkeit der Krummendorfer Straße wurden bereits im frühzeitigen Verfahren berücksichtigt. Das diesbezügliche Prüfergebnis ist in den Planunterlagen zum 2. Entwurf dargelegt und weiter zutreffend.</p> <p>In der Planbegründung wird die Zahl neu entstehender Wohnungen nach erneuter Prüfung mit einer Spanne von etwa 32 bis max. 66 WE angegeben (vgl. Pkt. 3.5 und 5.). Eine genauere Angabe ist aus den B-Plan-Festsetzungen nicht ableitbar. Die Anzahl hängt maßgeblich auch von den Bau- und Nutzungsvorstellungen der künftigen Bauherren ab. Auch dies ist in der Planbegründung erläutert (Pkt. 3.5).</p> <p>Der zu erwartende Mehrverkehr (Spitzenwert ca. 23 Kfz/h) und seine Auswirkungen auf das Verkehrssystem, insbesondere die Krummendorfer Straße sind ebenfalls ausführlich dargestellt. Die bisherige Verkehrsmengenschätzung wurde durch eine Verkehrsmengenprognose nach anerkannten Beurteilungsmaßstäben ersetzt. Das bestehende Verkehrsnetz ist danach ausreichend leistungsfähig für die Aufnahme des zusätzlich und insgesamt zu erwartenden Verkehrs und rechtfertigt keine weitere Straßenanbindung des Dorfes (Planbegründung, Pkt. 3.5).</p> <p>Wegen der Bedeutung der Krummendorfer Straße für die Verkehrserschließung des Dorfes war zunächst eine Festsetzung als allgemeine Verkehrsfläche beabsichtigt (Planfassung Entwurf v. 26.04.2012). Unter Berücksichtigung von Hinweisen der Anwohner und der Kirchgemeinde zur wünschenswerten und erforderlichen Beibehaltung von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wird der Südbereich dieser Straße letztlich als verkehrsberuhigter Bereich im B-Plan festgeschrieben. Bei dieser Entscheidung spielten die Kinder- und Jugendarbeit auf dem Gelände der Kirchgemeinde und auch die Benutzung des Verkehrsraums durch Trauer- und Hochzeitsgesellschaften eine maßgebliche Rolle. Sie gewährleistet die Beibehaltung der verkehrsrechtlichen Anordnung einer verkehrsberuhigten Zone (Zeichen 325 „Spielstraße“ - Schrittgeschwindigkeit, Gleichberechtigung Fußgänger und Kfz).</p> <p>Den Fußgängerbelangen wird durch die bestehende Anlage der Krummendorfer Straße im Mischsystem Rechnung getragen. Dabei ist der Gehwegbereich durch einen Flachbord eindeutig von der Fahrbahn abgesetzt und gewährleistet dadurch in besonderem Maße die von Kfz-Fahrern geschuldete Rücksichtnahme. Für den Kfz-Begegnungsfall ist mittig eine Ausweichstelle (b = 5,5 m) eingerichtet, die aufgrund der Länge des Straßenabschnitts und seiner Verkehrsbelegung ausreichend ist und von der der Straßenraum nach Norden und Süden einsehbar ist. Unabhängig davon erlaubt die festgesetzte Abgrenzung der Verkehrsfläche Abhilfemaßnahmen für den Fall, dass sich entgegen den o.a. Prüfergebnissen durch unvorhergesehene Entwicklungen ein Erfordernis ergeben und Gefahrenschwerpunkte entstehen sollten - z.B. durch Verbreiterung der Fahr- und Gehbahn oder Ergänzung von Ausweichstellen.</p>		

Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“

Sehr geehrte Damen und Herren,


über die Evangelisch-Lutherische Kirchgemeinde Rostock-Toitenwinkel wurde dem Landeskirchenamt der Zweite Entwurf des o.g. Bebauungsplanes einschließlich der Begründung vom 28. Mai 2014 zur Kenntnis gegeben.


Die Kirchgemeinde hat bereits mit Datum vom 24. Juli 2014 ihre Stellungnahme abgegeben.


Das Landeskirchenamt unterstützt insbesondere die Bedenken der Kirchgemeinde hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsmehrbelastung in der Krummendorfer Straße.

Aus dem Bebauungsplan ist nicht erkennbar, wie viele Wohneinheiten – abgesehen von noch möglichen Lückenbebauungen – durch die Entstehung des neuen Baugebietes geschaffen werden und wie sich dies auf den Verkehr auswirkt, den dann die als Anwohnerstraßen konzipierten Verkehrswege zusätzlich aufnehmen müssen, abgesehen einmal von der temporären Belastung und Beanspruchung der Anwohnerstraßen durch die Baufahrzeuge. Insofern spricht sich auch das Landeskirchenamt für die Schaffung einer zweiten Zufahrtsstraße aus, vor dem Hintergrund, dass auf dem Gelände der Kirchgemeinde in der Krummendorfer Straße eine sehr intensive und für den gesamten Stadtteil wichtige Kinder- und Jugendarbeit betrieben wird, die durchaus auch eine Bedeutung für die Hansestadt Rostock und auch innerhalb der Landeskirche hat.

Es ist uns daran gelegen, dass diese wichtige Arbeit auch weiterhin für die Kinder und Jugendlichen gefahrlos fortgesetzt werden kann und nicht durch Gefährdungen durch den Straßenverkehr beeinträchtigt wird. Dies gilt ebenso für die Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Kirchengebäude, das sich ebenfalls in der Krummendorfer Straße befindet.


Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 18.2_2	Behörden Landeskirchenamt Außenstelle Schwerin	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 08.08.2014	Posteingang 12.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Lindenallee/Krummendorfer Straße passieren müssen. Dabei ist zu bedenken, dass es bei den Trauernden häufig um ältere Menschen handelt</p> <p>Wir würden es sehr begrüßen, wenn die von der Kirchengemeinde vorgetragten Einwendungen nochmals überdacht und bei den Planungen berücksichtigt werden könnten</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Bernd Steinhäuser Oberkirchenrat</p>		<p>Temporäre Verkehrsbelastung durch Bauverkehr: Ein vsl. über die Krummendorfer Straße zu erwartender Bauverkehr muss die Verkehrsvorschriften, insbesondere die Grundregeln nach § 1 StVO und die besonderen Rücksichtnahme-Vorschriften im verkehrsberuhigten Bereich ebenfalls einhalten. Soll die Straße dabei über den ortsüblichen Gemeindegebrauch oder mehr als verkehrsüblich in Anspruch genommen werden, besteht ein Erlaubnisvorbehalt nach § 21 StrWG bzw. § 29 StVO durch die Stadt als Trägerin der Straßenbaulast. Die Prüfung erfolgt auf der Ebene der Erschließungsplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren der einzelnen Bauvorhaben. Als Nebenbestimmungen werden bei Erfordernis Bedingungen und Auflagen erteilt, die sich z.B. auf die Tonnage, die Verkehrszeiten oder auf die Verkehrsmengen und die Vermeidung von erkennbaren Gefährdungen beziehen können. Sollte die beabsichtigte Abwicklung des Bauverkehrs z.B. mit der Aufnahmefähigkeit oder den Verkehrssicherheitsanforderungen der Straße unvereinbar sein, können auch alternative Fahrrouten bis hin zu einer separat anzulegenden Baustraße gefordert werden. Einer Entscheidung hierüber kann im B-Plan-Verfahren jedoch nicht vorgegriffen werden, weil der zu erwartende Bauverkehr in dieser Planungsebene gar nicht beurteilbar ist. Klarzustellen ist aber, dass die Aufnahme von Bauverkehr durch die Krummendorfer Straße nach den technischen Ausbaustandarts und den verkehrsrechtlichen Voraussetzungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Eine weitere Zufahrtsstraße wird deshalb nicht in den B-Plan aufgenommen.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>		


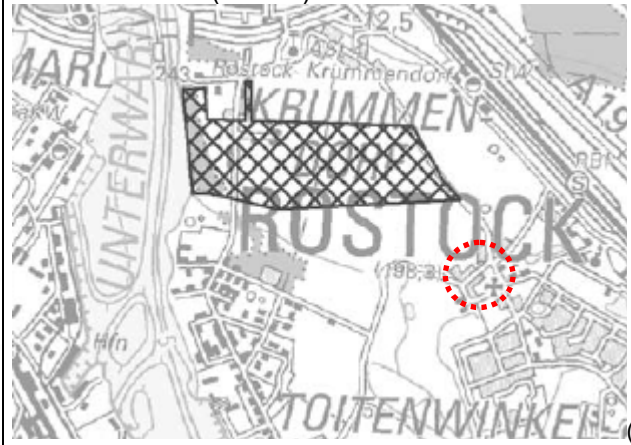
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“									
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf												
Lfd. Nr. 22	Behörden E.DIS AG	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 29.07.2014	Posteingang 01.08.2014								
Stellungnahmen		Behandlung										
 <p>E.DIS AG · Langewahler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Frau Schölens Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p>Neubukow, 29. Juli 2014</p> <p>Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 "Dorf Toitenwinkel" Ihr Schreiben vom 10. Juli 2014 Reg.-Nr.: Plu/14/38</p> <p>Sehr geehrte Frau Schölens,</p> <p>gegen die o.g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen der E.DIS AG.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>E.DIS AG</p> <p><i>i.A. Bessel</i> <i>s.P. See</i></p>		<table border="1"> <tr> <td>Hansestadt Rostock</td> <td>PF-Nr.</td> </tr> <tr> <td>Amt für Stadtplanung</td> <td>1463</td> </tr> <tr> <td>eingeg. am:</td> <td>01. AUG. 2014 <i>Wic+See</i> <i>Dr. K. Uwe</i></td> </tr> <tr> <td>weiterge- leitet an:</td> <td>61.30 <i>FU</i></td> </tr> </table> <p>E.DIS AG Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern Betrieb Verteilnetze Ostseeküste Am Stellwerk 12 18233 Neubukow www.e-dis.de</p> <p>Postanschrift Neubukow Am Stellwerk 12 18233 Neubukow</p> <p>Karl-Heinz Schurr T 038294 75-241 T 038294 75-206 karl-heinz.schurr @e-dis.de</p> <p>Unser Zeichen NR-M-O-S</p> <p>Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Thomas König Vorstand:</p>			Hansestadt Rostock	PF-Nr.	Amt für Stadtplanung	1463	eingeg. am:	01. AUG. 2014 <i>Wic+See</i> <i>Dr. K. Uwe</i>	weiterge- leitet an:	61.30 <i>FU</i>
Hansestadt Rostock	PF-Nr.											
Amt für Stadtplanung	1463											
eingeg. am:	01. AUG. 2014 <i>Wic+See</i> <i>Dr. K. Uwe</i>											
weiterge- leitet an:	61.30 <i>FU</i>											
		Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; abwägungsrelevante Belange sind nicht zu berücksichtigen.										


Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“							
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf										
Lfd. Nr. 23	Behörden Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und – entw.	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 05.08.2014	Posteingang 07.08.2014						
Stellungnahmen		Behandlung								
<p>von: 88</p> <p style="text-align: right;">Rostock, den 5. Aug. 2014 Sachbearb.: Herr Schölens, Tel.: 4611645/ Fax 4611649 dirk.schoelens@koe-rostock.de Gz.: 88.01</p> <p>an: 61 Herrn Müller</p> <p>Bebauungsplan Nr.: 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</p> <p>In vorbezeichneter Angelegenheit wird mitgeteilt, dass der oben genannte Bebauungsplan keine Grundstücke, die dem Sondervermögen des KOE zugeordnet sind, bzw. von ihm bewirtschaftet werden, betrifft.</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;">  Dirk Schölens </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <table border="1"> <tr> <td>Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung</td> <td>PE-Nr. 1511</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> eingeg. am: 07. AUG. 2014 <i>Wir + SdS</i> </td> </tr> <tr> <td>weiterge- leitet an:</td> <td>61.30 <i>fr</i></td> </tr> </table> </div> <div style="margin-left: 20px;"> <i>sch.</i> </div> </div>		Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr. 1511	eingeg. am: 07. AUG. 2014 <i>Wir + SdS</i>		weiterge- leitet an:	61.30 <i>fr</i>	Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; abwägungsrelevante Belange sind nicht zu berücksichtigen.		
Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr. 1511									
eingeg. am: 07. AUG. 2014 <i>Wir + SdS</i>										
weiterge- leitet an:	61.30 <i>fr</i>									

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 25	Behörden EURAWASSER	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 19.08.2014	Posteingang 21.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div><div>25</div><div><div>Hansestadt Rostock</div><div>Amt für Stadtplanung</div><div>eingeg. am: 21. AUG. 2014</div><div>weitergeleitet an: 04.30</div></div><div><div>EURAWASSER</div><div>EURAWASSER Nord GmbH · Carl-Hopp-Str. 1 · 18069 Rostock</div><div>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</div><div>Veronika Piwko Planung/Bau T +49 381 8072-505 F +49 381 8072-502 v.piwko@eurawasser.de Rostock, 19.08.2014</div></div></div> <div>Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“</div> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>den Planzielen geben wir unsere Zustimmung. Bzgl. der möglichen Ver- und Entsorgung der Baugebiete sind in der Begründung bereits Hinweise aufgenommen worden. Erlauben Sie uns hierzu einige Anmerkungen. Im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Die im Bereich des Gutshofes liegende Trinkwasserleitung DN 100 AZ tangiert das Baufeld 4 und 2 und muss im Zuge der Erschließung umverlegt werden.– Um für die bestehenden und geplanten Baugebiete den Löschwasserbedarf von 48 m³/h über zwei Stunden abzusichern ist in der Lindenallee zwischen Planstraße A und Krummendorfer Straße die Trinkwasserleitung DN 100 auf DN 150 zu verstärken.– Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern. Ist keine Versickerung möglich, ist dieses in einem Baugrundgutachten nachzuweisen. In diesem Fall erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers mit oder ohne Retention in eine Vorflut. Eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband ist dazu erforderlich. Bei einer Ableitung mit Retention ist zu beachten, dass eine geeignete Fläche für die Regenwasserrückhaltung im Bebauungsplan ausgewiesen wird.– Hinweisen möchten wir auf die Regelung, dass zwischen dem Erschließungsträger, der Hansestadt Rostock sowie dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband und der EURAWASSER Nord GmbH ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung des Bebauungsplanes abzuschließen ist. <p>Sollten sich aus Ihrer Sicht noch Fragen ergeben, so stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>EURAWASSER Nord GmbH</p> <div><div>B. Schuster</div><div>i. V. Britta Schuster</div></div> <div><div></div><div>i. V. Thomas Köller</div></div>		<p>Auf die erforderliche Umverlegung der TW-Leitung DN 100 AZ im Bereich der Baufelder WA 2 und WA 4 wird in der Planbegründung zwecks Berücksichtigung in der Erschließungsplanung ergänzend hingewiesen (Pkt. 3.6.1).</p> <p>Die zur Löschwasserversorgung erforderliche Verstärkung der TW-Leitung Lindenallee / Marienroggenweg von DN 100 auf DN 150 wird zwecks Berücksichtigung in der Erschließungsplanung in die Planbegründung aufgenommen (Pkt. 3.6.1, 3.6.2). Unter Pkt. 7.3 wird ergänzend auf die Folgekosten hingewiesen (vgl. Entscheidung 82).</p> <p>Im Plangebiet besteht eine öffentliche Regenwasser-Anlage. Für daran anliegende Lü-ckenbebauungen besteht ein Anschluss- und Benutzungsrecht sowie eine Anschluss- und Benutzungspflicht gem. § 3 (1, 3) der Abwassersatzung des WWAV (auch WA 11). Bzgl. der neu zu erschließenden Bereiche (Gutshof, WA 9), in denen eine öff. Regenwasseranlage zzt. nicht besteht, wird ein Hinweis auf den gesetzlichen Vorrang der Versickerung und die Verpflichtung zum Nachweis eines Ableitungserfordernisses durch Baugrundgutachten in die Planbegründung aufgenommen (Pkt. 3.6.3). In der mit der Wasserbehörde abgestimmten Planung wird von einer Ableitung in den Graben 13/4 ausgegangen, soweit die Baugrundverhältnisse ein Ableitungserfordernis begründen. In der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob für die Einleitung in die Vorflut eine Rückhaltung erforderlich ist. Hierfür kommt lage- und höhenbedingt ein unterirdischer Lösungsansatz in Betracht (Staukanal im Straßenraum, Planstraße A, D). Die Festsetzung selbständiger Flächen für die Regenrückhaltung ist deshalb nicht vorgesehen.</p> <p>Auf die Einbindung des WWAV und der EWN GmbH in den Erschließungsvertrag bzgl. der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung wird ergänzend in Pkt. 7.2 der Planbegründung hingewiesen.</p> <p>Die erschließungstechnischen Hinweise werden vollständig berücksichtigt.</p>		


Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 40	Behörden Amt 83 - Hafen- und Seemannsamt	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom	Posteingang 05.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>40</p> <p><i>Amt P3</i></p> <p>Gesprächsnotiz</p> <p><input type="checkbox"/> Anruf <input type="checkbox"/> Herrn <input type="checkbox"/> Besuch <input type="checkbox"/> Frau</p> <p>In Firma/Abteilung _____</p> <p>Straße _____</p> <p>PLZ/Ort _____</p> <p><input type="checkbox"/> erbittet Rückruf <input type="checkbox"/> ruft wieder an <input type="checkbox"/> erbittet Termin <input type="checkbox"/> teilt mit</p> <p>BNR (Buchungs-Nr.) _____ Versicherungsschein-Nr. _____ Schaden-Nr. _____</p> <p>Name des VN/Kunden _____ Name der versicherten Person _____ Name des Geschädigten _____</p> <p><i>keine Bedenken Betroffene zurück</i></p>		<p>Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; abwägungsrelevante Belange sind nicht zu berücksichtigen.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 41_1	Behörden Hafenentwicklungsgesellschaft Rostock mbH	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div><div><div>Unser Zeichen</div><div>Hausruf/Fax</div><div>Datum</div></div><div><div>G-dr.ub</div><div>5050</div><div>11.08.2014</div></div><div></div></div> <p>B-Plan „Dorf Toitenwinkel“ Stellungnahme zum Entwurf im Rahmen der TöB-Beteiligung</p> <p>Sehr geehrte Frau Fritsche,</p> <p>gerne kommen wir Ihrer Aufforderung nach und nehmen fristgerecht wie folgt zu dem vorgelegten Entwurf Stellung:</p> <p>Trinkwasserfassung des Seehafens Wir begrüßen grundsätzlich die Ausweisungen zum Schutz der Wasserfassung des Seehafens Rostock. Inwieweit die auf der Grundlage eines Gutachtens von 1987 ausgesprochenen Empfehlungen zu den Nutzungsbeschränkungen jedoch dem aktuellen Stand der Technik entsprechen sollte unseres Erachtens nochmals überprüft werden.</p> <p>Ebenfalls ist die Abgrenzung der Schutzbereiche für die Wasserfassung des Seehafens aus der Planzeichnung des B-Plans nicht ersichtlich. Zusätzlich zu den in den Hinweisen zum Trinkwasserschutz benannten WA-Flächen 13-16 ist mit Blick auf die Entfernung zu den Brunnen auch der nördliche Teil des WA12 entlang der Krummendorfer Straße mit Nutzungseinschränkungen im Sinne des Trinkwasserschutzes auszuweisen.</p> <p>Auch weisen wir auf Widersprüche in der Begründung des B-Planes hin: Während auf S. 27 die Festlegungen zum Trinkwasserschutz auf das Gutachten der Universität Rostock von 1987 zurückgeführt wird, führt der Umweltbericht auf S. 34 aus, dass dieses Gutachten nicht anwendbar sei. Auch wenn das genannte Gutachten im Umweltbericht nicht als relevant erachtet wird, so ist die Aufnahme in die Aufstellung der Datengrundlagen unseres Erachtens doch empfehlenswert.</p> <p>Ausweisung von WA-Flächen Aus grundsätzlichen Erwägungen ist uns wie wir bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf</p>		<p>Wasserfassung des Seehafens Rostock:</p> <p>Die Grundwasserfassung am nördlichen Rand (außerhalb) des B-Plangebietes ist dem Seehafen Rostock als private Anlage zuzuordnen und dient nicht der öffentlichen Wasserversorgung. Eine förmliche Festlegung von Schutzzonen besteht zzt. nicht. Aufgrund der Bedeutung als Versorgungsreserve wurden im B-Plan jedoch Nutzungsbeschränkungen im Rahmen der Planungsvorsorge berücksichtigt. Sie stützen sich auf die gutachterliche Bewertung und daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen aus dem Jahre 1987 (vgl. Planbegründung Pkt. 2.1, 3.8).</p> <p>Eine Überprüfung z.B. wegen inzwischen veränderter Brunnenstandorte oder Entnahmemengen, ggf. auch die Beantragung eines Verfahrens zur verbindlichen Festsetzung ist Angelegenheit des Seehafens Rostock als Träger dieser Wasserversorgungsanlage (§ 50 - 52 WHG).</p> <p>Die Abgrenzung des Schutzbereichs II ist der Planzeichnung eindeutig zu entnehmen (Planzeichen 10.3). Die zugehörigen Nutzungsbeschränkungen für die Schutzbereiche II und III sind in dem zugehörigen Hinweis C angeführt. Die Grenze des Schutzbereichs III liegt außerhalb des Plangebietes. Die in Hinweis C angeführte Nutzungsbeschränkung für diesen weiteren Schutzbereich (Verbot der dezentralen SW-Entsorgung) ist deshalb für alle Baugebiete des B-Plans zutreffend.</p> <p>Das Baugebiet WA 12 wird nicht von der gutachterlich empfohlenen engeren Schutzzone I erfasst. Für eine Verlegung der im 2. Planentwurf gekennzeichneten Schutzzongengrenze besteht insoweit keine Handlungsgrundlage. Der Anregung wird deshalb nicht gefolgt; für WA 12 gelten die Nutzungsbeschränkungen der Schutzzone III.</p> <p>Die Angaben in der Planbegründung (Pkt. 4.1.2.3.2) geben die Qualität der zum Planungszeitpunkt verfügbaren Datengrundlagen wieder. Entsprechend dem Hinweis wird auch in Pkt. 3.8 der Planbegründung ein Hinweis auf den Entwurfscharakter des zitierten Gutachtens und die inzwischen z.T. veränderten Brunnenstandorte ergänzt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 41_2	Behörden Hafenentwicklungsgesellschaft Rostock mbH	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>2011 darlegten eine Zustimmung zu einer weiteren Ausweisung von Allgemeinen Wohnbauflächen im Umfeld der bestehenden und in der Studie zum „Regionalen Flächenkonzept für die hafenauffine Wirtschaft“ vorgeschlagenen und in der Regionalplanung als Vorbehaltsgebiete gesicherten GI/GE-Flächen nicht ohne weiteres möglich.</p> <p>Zum einen ist aus unserer Sicht eine Einschätzung über die Veränderung der immissionsschutzrechtlichen Situation hinsichtlich einer höheren Belastung von Einwohnern aus (geplanten) Industrieflächen erforderlich. Dies ist im Umweltbericht weder durchgeführt noch erwähnt worden. Mit Abschluss der durch das Amt für Raumordnung der Region Rostock zu beauftragenden Untersuchungen zur Vorrangprüfung für das Gebiet Seehafen Ost werden hierzu neuere Erkenntnisse vorliegen. In diesem Zusammenhang regen wir an zu prüfen, ob eine Ausweisung als Dorf- oder Mischgebiet den zukünftigen Eigenheiten des Gebietes nicht besser entspricht als die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet.</p> <p>Zum anderen steht eine solche Neuausweisung im Widerspruch zum erklärten Willen des Landes und der Hansestadt zur Ausweisung von GI/GE-Flächen zwischen Toitenwinkel und Krummendorf. Dieser Wille wurde zuletzt auch durch die laufende Vorrangprüfung auch für das GI/GE-Gebiet „Seehafen West“ dokumentiert. Eine bewusste Ausweisung von zukünftig lärmseitig belasteten Wohnbauflächen ist den Bürgerinitiativen im Nordosten unserer Stadt in der bereits angeheizten Diskussionsatmosphäre kaum zu vermitteln.</p> <p>Vor diesem Hintergrund begrüßen wir den Verzicht auf die noch im Vorentwurf vorgesehene Ausweisung der Bebauung im nordwestlichen Plangebiet. Auf unser Unverständnis stößt jedoch die Erweiterung der Baugrenzen über den Bestand hinaus nach Norden durch Ausweisung der WA 13, 14, 15 sowie den östlichen Bereich des WA 16, zumal diese Erweiterung auch über die im Vorentwurf enthaltenen Ausweisungen hinausgeht. Zusätzlich weicht diese Ausweisung die durch die vorhandene oberirdische Fernwärmeleitung gegebene klare Abgrenzung zwischen Dorf Toitenwinkel und der unbebauten Landschaft auf.</p> <p>Gerne stehen wir Ihnen für weitere Gespräche zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Dr. Ulrich Bauermeister</p>		<p>Ausweisung WA-Flächen / Vorbehaltsgebiet GE/GI „Rostock-Seehafen West“:</p> <p>Die Ziele des „Regionalen Flächenkonzeptes hafenauffine Wirtschaft Rostock“ sind in dem 2. Planentwurf entsprechend den Zielen der Raumordnung (RREP 2011) berücksichtigt. Der B-Plan 15.WA.155 ist diesbezüglich so angelegt, dass die immissionsschutzrechtlichen Rücksichtnahmeerfordernisse und Nutzungsbeschränkungen, die einer Ausweisung von GE/GI-Flächen im Rahmen der beabsichtigten Hafenentwicklung bereits ohne diesen B-Plan entgegenstehen, nicht ausgedehnt werden. Die Ausweisung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke bewegt sich gleichsam „im Schatten“ bereits bestehender Rücksichtnahmepflichten. Maßgeblich für die Beurteilung im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 14.WA.155 ist das im RREP unter Pkt. G 4.3 (2) dargestellte Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie „Rostock-Seehafen West“ (121 ha).</p> <p></p> <p>(Auszug RREP)</p> <p>Diese Vorbehaltsfläche muss zwingend die immissionsschutzrechtlichen Ansprüche der unabhängig von dem B-Plan bestehenden Wohnbebauung beachten. Diese manifestieren sich durch Abstände von ca. 470 m zum Wohngrundstück Flst. 1/3, ca. 570 m zum Wohngrundstück Flst. 61/3 (beide faktisches WA-Gebiet gem. § 34 (2) BauGB) und ca. 660 m zum Wohngrundstück 14/9 (planungsrechtlich festgesetztes WR-Gebiet). Die zu dem Vorbehaltsgebiet nächstgelegenen, an der Nordseite des Ortes hinzukommenden Wohnbaugrundstücke werden im Abstand von ca. 470 m (WA 13, Flst. 53/2), 590 m (WA 16, Flst. 4/5) bzw. 780 m</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 41_3	Behörden Hafenentwicklungsgesellschaft Rostock mbH	Postausgang 08.03.2011	Schreiben vom 21.03.2011	Posteingang 28.03.2011
Stellungnahmen		Behandlung		
Unser Zeichen G-dr.ub	Hausruf/Fax 5050	Datum 21.03.2011	<p>(WA 3, Flst. 43/1) zugelassen. Sie rücken damit nicht näher an das Vorbehaltsgebiet GE/GI heran, als die bereits bestehenden Wohnnutzungen. Sie können deshalb auch keine Erschwernisse für die Verwirklichung des Gewerbe- und Industriegebietes „Rostock-Seehafen West“ auslösen und stehen somit nicht im Widerspruch zu der Willensbildung des Landes M-V und der Hansestadt Rostock zur Ausweisung von GE/GI-Flächen zwischen Krummendorf und Toitenwinkel und stehen auch der diesbezüglich laufenden Vorrangprüfung nicht entgegen.</p> <p>Berücksichtigung im Umweltbericht Wegen der vg. Gründe löst der B-Plan 14.WA.155 keine Veränderung der immissionschutzrechtlichen Bedingungen für die geplante Ausweisung von GE/GI-Flächen aus. Im Pkt. 4.1.2.1 der Planbegründung geht der Umweltbericht hierauf bereits ein. Der Umweltbericht stützt sich dabei auf die einschlägigen Aussagen des Umweltberichtes und der Umweltprüfung zum RREP (Anhang 6.5.5), wonach ein Abstand von ca. 500 m zu den südöstlich und südlich befindlichen Wohnbau- und Gewerbeflächen des Ortsteils Toitenwinkel festgestellt wurde und die Einhaltung von Schutzabständen von mindestens 300 m zu bestehenden Wohnbauflächen lt. Flächennutzungsplan für erforderlich gehalten wird. Die weitere Prüfung dieser tatsächlichen und Mindestabstände kann deshalb in der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 14.WA.155 abgeschichtet werden, weil sie durch die Planung nicht verringert werden und deshalb keine zusätzlichen Umweltauswirkungen zu besorgen sind (vgl. § 2 (4) S. 5 BauGB).</p> <p>MI/MD-Ausweisung: Die angeregte Festsetzung der Baugebiete als Dorf- oder Mischgebiet verbietet sich, weil sie nicht der tatsächlich ausgeübten Nutzung bzw. der für die Ergänzungsstandorte angestrebten Wohnnutzung gerecht werden. Dies wäre abwägungsfehlerhaft, weil damit gleichzeitig auch der Schutzanspruch der Bewohner entgegen der bestehenden Gebietsprägung herabgesetzt würde.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>	
<p>B-Plan „Dorf Toitenwinkel“ Stellungnahme zum Vorentwurf im Rahmen der TöB-Beteiligung</p> <p>Sehr geehrte Frau Fritsche,</p> <p>gerne kommen wir Ihrer Aufforderung nach und nehmen fristgerecht wie folgt zu dem vorgelegten Vorentwurf Stellung:</p> <p>Aus grundsätzlichen Erwägungen ist uns eine Zustimmung zu einer weiteren Ausweisung von Allgemeinen Wohnbauflächen im Umfeld der bestehenden und in der Studie zum „Regionalen Flächenkonzept für die hafenaffine Wirtschaft“ vorgeschlagenen GI/GE-Flächen nicht ohne weiteres möglich. Zum einen ist aus unserer Sicht eine Einschätzung über die Veränderung der immissionsschutzrechtlichen Situation hinsichtlich einer höheren Belastung von Einwohnern aus (geplanten) Industrieflächen erforderlich. Zum anderen steht eine solche Neuausweisung im Widerspruch zum erklärten Willen des Landes und der Hansestadt zur Ausweisung von GI/GE-Flächen zwischen Toitenwinkel und Krummendorf und wäre somit in einer durch die Bürgerinitiativen im Nordosten unserer Stadt bereits angeheizten Diskussionsatmosphäre kaum zu vermitteln. Besonders betrifft dies die Ausweisungen an der Nordkante des B-Plan-Gebietes [WA 12, 15, 16, 17].</p> <p>Zum Umfang der notwendigen Umweltprüfung haben wir keine weiteren Hinweise.</p> <p>Gerne stehen wir Ihnen für weitere Gespräche zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Dr. Ulrich Bauermeister</p>				


Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 42	Behörden Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 16.07.2014	Posteingang 17.07.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> Hansestadt Rostock i. PF. Nr. 1340 Amt für Stadtplanung eingeg. am: 17. JULI 2014 weitergeleitet an: 67.30 </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div> Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern </div> </div> <p> Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern <small>Hauptverwaltungssitz Rostock · 18002 Rostock · Postfach 10 12 04</small> Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung u. Wirtschaft Frau Schölens Holbeinplatz 14 18069 Rostock </p> <div style="text-align: right; margin-top: 100px;"> 16.07.2014 WF-Scha -165 </div>		<p>Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; abwägungsrelevante Belange sind nicht zu berücksichtigen.</p>		
<div> Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ </div> <p>Sehr geehrte Frau Schölens,</p> <p>vielen Dank für die zugesandten Unterlagen.</p> <p>Wir haben die Planung zur Kenntnis genommen und stimmen dieser zu.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Hauptverwaltungssitz Rostock Abt. Wirtschaftsförderung</p> <div style="margin-top: 10px;"> </div> <p>Dipl.-Ing. J. Schallwig technischer Berater</p> <p>Durchschrift: Kreishandwerkerschaft Rostock - Bad Doberan</p>				

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 44_1	Behörden Industrie- und Handelskammer	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 20.08.2014	Posteingang 20.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div><div><div><div>Industrie- und Handelskammer zu Rostock</div><div>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</div><div>Faxnummer: 0381 381-6901</div></div></div><div><div><div>eingeg. am: 20. AUG. 2014</div><div>weiterge- leitet an: 61.30 fu</div></div><div><div>GESCHÄFTSBEREICH INNOVATION, UMWELT, VERKEHR, MARITIME WIRTSCHAFT</div><div>Ihre Zeichen/Nachricht vom 01.21/01.31.10/achb Ihr Ansprechpartner Claudia Tempe E-Mail tempe@rostock.ihk.de Tel. 0381 338-140 Fax 0381 338-109 20. August 2014</div></div></div><div><p>Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“</p><p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p><p>vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungs- planes „Dorf Toitenwinkel“ der Hansestadt Rostock, B-Plan Nr. 14.WA.155, zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB.</p><p>Zunächst möchten wir darauf hinweisen, dass die IHK zu Rostock in die frühzeitige Beteili- gung der Träger öffentlicher Belange im Jahr 2011 nicht einbezogen wurde und wir daher noch keine Gelegenheit hatten, zu diesem Bebauungsplan Stellung zu nehmen.</p><p>Eine Betroffenheit wirtschaftlicher Belange sehen wir in der Tat darin, dass an diesem Standort am Nordrand Toitenwinkels die Wohnnutzung gestärkt und zumindest mit einigen Wohneinheiten weiter in Richtung Norden ausgedehnt werden soll, während gleichzeitig für Flächen nördlich des Planungsgebietes die Umwandlung von „Vorbehalts-“, in „Vorrangge- biete Industrie- und Gewerbe“ im Rahmen einer Teilfortschreibung des Regionalen Raum- entwicklungsprogramms der Region Rostock geprüft wird. Hier sollen Erweiterungsflächen für den Überseehafen Rostock und für hafenaffine Industrie geschaffen werden. Diesen Erweiterungsplänen kommt eine große Bedeutung für die weitere wirtschaftliche Entwick- lung der Hansestadt Rostock und der Wirtschaftsregion Rostock zu. Ihre Ausweisung wird auch von der Hansestadt Rostock selbst mit voran getrieben. Die genaue Verteilung und Ausformung dieser Hafenerweiterungsflächen steht noch nicht fest, dazu sind jedoch im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP Rostock Gutachten vergeben worden, die sich mit Raumwiderständen und Nutzungskonflikten im Bereich der vorgesehenen Erweiterungs- flächen auseinandersetzen sollen.</p></div></div>		<p>Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten im B-Plan Nr. 14.WA.155 stellt keine konk- kurrierende Nutzung zu der angestrebten Entwicklung von Erweiterungsflächen für den Seehafen Rostock dar. Der B-Plan berücksichtigt die Ziele des „Regionalen Flächenkonzept- tes hafenaffine Wirtschaft Rostock“ entsprechend den Zielen der Raumordnung (RREP 2011).</p> <p>Maßgeblich zu beachten war das Vorbehaltsgebiet GE/GI „Rostock-Seehafen West“. Aus der vorhandenen Wohnbebauung, die im Bestand als faktisches WA-Gebiet nach § 34 (2) BauGB zu beurteilen ist, ergeben sich unabhängig von den Festsetzungen des B-Plans Rücksichtnahmeerfordernisse und Nutzungsbeschränkungen für die angestrebten GE/GI- Hafenentwicklungsflächen.</p> <p>Die zu dem Vorbehaltsgebiet nächstgelegenen, an der Nordseite des Ortes hinzukommen- den Wohnbaugrundstücke (WA-Gebiete) rücken nicht näher an das Vorbehaltsgebiet GE/GI heran, als die bereits bestehenden Wohnnutzungen. Sie stehen der laufenden Vorrangprü- fung deshalb nicht erschwerend entgegen. Die nächstgelegene Bestandsnutzung (Flst. 1/3) ist ca. 470 m von dem Vorranggebiet entfernt. Auf der Grundlage des B-Plans im Rahmen einer Nachverdichtung des Innenbereichs hinzukommende Wohnbaugrundstücke sind gleich weit (Flst. 53/2, WA 13) oder weiter (Flst. 1/7, WA 15; Flst. 4/5, WA 16) entfernt. Die Entwicklungsflächen (Gutshofbereich, WA 1 – 6) liegen in einer Entfernung von ≥ 780 m. Sie sind somit weiter von dem GE/GI-Vorbehaltsgebiet entfernt als das planungsrechtlich fest- gesetzte WR-Gebiet im Bebauungsplan 14.WA.118 "An der Lindenallee in der Dorflage Toi- tenwinkel" (rechtskräftig seit: 17.06.98).</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 44_2	Behörden Industrie- und Handelskammer	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 20.08.2014	Posteingang 20.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Ein weiteres Herandrücken von Wohnbebauung kann die Nutzungsmöglichkeiten der künftigen Hafenerweiterungsflächen einschränken bzw. verkleinert die in Frage kommenden Flächen, da hinreichende Schutzabstände einzuhalten sind. Nach dem aktuellen Regionalen Flächenkonzept für hafenauffine Wirtschaft Rostock wäre die hier relevante Hafenerweiterungsfläche (bezeichnet als Erweiterungsfläche West) nur ca. 300 vom Ortsrand Toitenwinkel entfernt. Vor diesem Hintergrund müssten sich aus unserer Sicht auch relativ geringe Arrondierungen von Wohnnutzungen im Umfeld der möglichen Hafenerweiterung mit den Auswirkungen auf die künftigen Vorranggebiete auseinandersetzen.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass zum Quartier im Hafenbahnweg (nordöstlich des Ortsrandes von Toitenwinkel) eine Stellungnahme von Holger Matthäus in Funktion als Erstem Stellvertreter des Oberbürgermeisters gegenüber der Bürgerschaft abgegeben wurde, in der ausgeführt wird, dass „der bestehende Wohnungsbau im Hafenbahnweg (...) aus Sicht des Immissionsenschutzes problematisch einzuschätzen (ist). Auch wenn Grenzwerte jetzt noch eingehalten werden, soll eine gewerbliche Entwicklung langfristig durch die Wohnnutzung nicht eingeschränkt werden. (...) Durch die Verfestigung des Wohnungsbaus Hafenbahnweg würde das bereits bestehende Konfliktpotential gegenüber der vorhandenen gewerblichen Nutzung verschärft werden und das oben genannte Planungsziel der gewerblichen Entwicklung des Raumes beeinträchtigt werden. Da der Wohnstandort aus heutiger Sicht keine nachhaltigen Entwicklungschancen hat wird er als langfristig abgänglich betrachtet.“ (Vorlage – 2013/AN/4856-01 (SN))</p> <p>Vor diesem Hintergrund vermissen wir eine ausführlichere Auseinandersetzung mit den Planungszielen für den Raum nördlich des B-Plan-Gebietes „Dorf Toitenwinkel“. In der Begründung wird auf S. 7 auf das Hafenerwicklungskonzept als „sonstige informelle Planung“ Bezug genommen. Es wird ausgeführt, dass das Amt für Umweltschutz davon ausgeht, „dass der Schutzanspruch des Reinen Wohngebietes Toitenwinkel (Wohnbebauung an der Katharinenstraße, Anm. Tempe) einen begrenzenden Faktor für die Industrie- und Gewerbeentwicklung des Hafens nach Süden bildet. Insofern kollidiert eine Wohnbauflächenentwicklung am nordwestlichen Marienrogerweg nicht mit dem Hafenerwicklungskonzept“. In der Prognose der Umweltauswirkungen (S. 31) wird diese Argumentation ohne weitere Überprüfungen übernommen.</p> <p>Dabei wird nicht dargelegt, von welchen konkreten Abständen zu Hafenerweiterungsflächen und von welchen ggf. zu treffenden Maßnahmen zum Immissionsschutz, z.B. Lärmschutzwällen oder ähnlichem, ausgegangen wird. Der Abstand zwischen dem Rand des Reinen Wohngebietes in Toitenwinkel an der Katharinenstraße und den vorgesehenen Arrondierungsflächen beträgt gut 200 m, es sind dichte Bebauungs- und Grünstrukturen vorhanden. Daher kann u.E. ohne genauere Berechnungen nicht per se davon ausgegangen werden, dass immer, wenn vorgeschriebene Immissionswerte an der Katharinenstraße eingehalten werden, auch am nördlichen Ortsrand, der den Hafenerweiterungsflächen am nächsten gelegen ist und der den geringeren Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes aufweist, keine Immissionsprobleme auftreten. Zumindest wäre dies gutachterlich untersucht darzulegen.</p>		<p>Die zitierte Stellungnahme zum Wohnstandort Hafenbahnweg könnte auch für das Dorf Toitenwinkel eine Betrachtung als „langfristig abgänglich“ suggerieren. Dies ist unzutreffend und widerspricht dem Planungsziel der Sicherung und Ordnung der Wohnnutzung im Dorf Toitenwinkel gem. Aufstellungsbeschluss v. 28.01.2009.</p> <p>Die Immissionssituation beider Standorte ist nicht vergleichbar, weil am Hafenbahnweg unabhängig von möglichen Auswirkungen der angestrebten Hafenentwicklung ein bestehendes Konfliktpotenzial aufgrund der vorhandenen gewerblichen Entwicklung besteht.</p> <p>Der Umweltbericht stützt sich bei der Prüfung von Abstandsanforderungen auf die einschlägigen Aussagen des Umweltberichtes und der Umweltprüfung zum RREP (Anhang 6.5.5), wonach für die Potenzialfläche „Rostock-Seehafen West“ ein Abstand von ca. 500 m zu den südöstlich und südlich befindlichen Wohnbau- und Gewerbeflächen des Ortsteils Toitenwinkel festgestellt wurde und die Einhaltung von Schutzabständen von mindestens 300 m zu bestehenden Wohnbauflächen lt. Flächennutzungsplan für erforderlich gehalten wird. Die weitere Prüfung dieser tatsächlichen und Mindestabstände kann deshalb in der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 14.WA.155 abgeschichtet werden, weil sie durch die Planung nicht verringert werden und deshalb keine über die Prüfung im RREP hinausgehenden, zusätzlichen Umweltauswirkungen zu besorgen sind (vgl. § 2 (4) S. 5 BauGB).</p> <p>Die Betrachtung in der Umweltprüfung geht im Grundsatz davon aus, dass mit der pflichtgemäßen Einhaltung der immissionsrechtlichen Schutznormen in Bezug auf die derzeit bestehende Bebauung zwangsläufig auch der Schutz der im Rahmen von WA-Gebieten zugelassenen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten gewährleistet ist. Dies wird damit begründet, dass die zusätzliche Bebauung nicht näher an den potenziellen Gewerbestandort heranrückt, als dies mit der Grenze des bestehenden Innenbereichs (Abstand ca. 470 m) bereits der Fall ist. Dabei ist es unerheblich, ob hierfür ggf. besondere Vorkehrungen im beabsichtigten GE/GI-Entwicklungsgebiet erforderlich werden, weil die Lage der im Bestand zu schützenden Wohnnutzungen unveränderlich ist. Solange keine neu geplanten, schutz-</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 44_3	Behörden Industrie- und Handelskammer	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 20.08.2014	Posteingang 20.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Daher hegen wir bei dem aktuellen Stand der dargelegten Abwägung insbesondere Bedenken gegen die Ausweisung der Wohnbauflächen WA 12 bis WA 15, da hier Konflikte mit dem Ausbau gewerblicher Nutzungen im Norden Toitenwinkels aus unserer Sicht nicht hinreichend ausgeschlossen werden können.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Fachbereich Industrie, Innovation und Regionalentwicklung im Auftrag</p> <p><i>Claudia Temps</i> Claudia Temps</p>		<p>bedürftigen Nutzungen näher als der bereits zu schützende Bestand an das GE/GI-Vorbehaltsgebiet heranrücken, ist es deshalb Sache der Gewerbegebietsplanung, den bestehenden Schutzanspruch zu gewährleisten.</p> <p>Eine nochmalige Überprüfung der möglichen Auswirkungen gewerblicher Schallimmissionen ergab, dass die vorgetragenen Zweifel an dem im Umweltbericht dargelegten Kausalzusammenhang zwischen dem Schutz des WR-Gebietes Katharinenstraße und der WA-Gebiete der sonstigen Dorflage unbegründet sind. Die Darlegungen des Umweltberichtes (Planbegründung, Pkt. 4.1.2.1) werden deshalb bestätigt:</p> <p>Auf der Grundlage der Berechnungsvorschriften für die städtebauliche Planung (DIN 18005) wurde die Lärmdämpfung durch Luft- und Bodenabsorption auf dem Ausbreitungsweg vom Südostrand des potenziellen GE/GI-Gebietes zur Ortslage Toitenwinkel unter der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung berechnet (DIN 18005, Gl. 16 / Bild 9). Danach wird der Schallleistungspegel des potenziellen GE/GI-Gebietes bis zum WR-Gebiet Katharinenstraße um ca. 71 dB und bis zum Nordrand des Innenbereichs von Toitenwinkel um ca. 67 dB gemindert. Bei Einhaltung der Orientierungswerte für das WR-Gebiet an der Katharinenstraße (50/35 dB(A)) würde also der Orientierungswert für das WA-Gebiet 13, 14 am Nordrand des Dorfes (55/40 dB(A)) gleichzeitig noch um 1 dB unterschritten sein. Die überschlägige Berechnung bestätigt insoweit, dass die bestehende Bebauung des WR-Gebietes Katharinenstraße für Toitenwinkel – Dorf den kritischen Immissionsort für den potenziellen Gewerbebestandort „Rostock-Seehafen West“ darstellt.</p> <p>(Die Vernachlässigung weiterer Pegelminderungen auf dem Schallausbreitungsweg durch Relief, Gehölzbewuchs und Bebauungen und die vereinfachende Lokalisierung der Gewerbelärmemission in einem Punkt an der Südostgrenze des potenziellen Gebietes können bei dieser überschlägigen Bewertung als „Sicherheiten“ betrachtet werden.)</p> <p>Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“							
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf										
Lfd. Nr. 45	Behörden Kabel Deutschland	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom	Posteingang 11.08.2014						
Stellungnahmen		Behandlung								
<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;"> <table border="1" style="border-collapse: collapse; font-size: 0.8em;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung</td> <td style="padding: 2px;">PE-Nr.: 1540</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">eingeg. am: 11. AUG. 2014</td> <td style="padding: 2px;"><i>Wirs+Sch</i></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">weiterge- leitet an:</td> <td style="padding: 2px;">61.30 <i>11.08</i></td> </tr> </table> </div> <p style="font-size: 0.8em; margin-top: 10px;"> Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Eckdrift 81 • 19061 Schwerin </p> <p style="margin-top: 10px;"> Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock </p> <p style="font-size: 0.8em; margin-top: 20px;"> Kontakt: Bodo Krüger Telefon: 0385/59266-67 Fax: 0385/59266-69 E-Mail: PlanungNE3Schwerin@kabeldeutschland.de Datum: 8/8/2014 </p> <p style="margin-top: 20px;"> Dorf Toitenwinkel, , Bebauungsplan Nr.14 WA 155, Stellungnahme Nr.: S33657; Ihre Referenzen: Monika Fritsche </p> <p style="margin-top: 10px;"> Sehr geehrte Damen und Herren, </p> <p style="margin-top: 10px;"> wir bedanken uns für Ihre Anfrage im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland als Nutzungsberechtigter gegen die von Ihnen beabsichtigte Planung keine Einwände geltend macht. </p> <p style="margin-top: 10px;"> Wir möchten jedoch folgende fachliche Hinweise geben: In Ihrem Planbereich befinden sich Breitbandkommunikations (BK)-Anlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. </p> <p style="margin-top: 10px;"> Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich sind uns unter der bekannten Anschrift rechtzeitig, zumindest 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen, um bei Erfordernis eine Erweiterung unserer Netzinfrastruktur, eine Koordinierung mit den Straßenbauarbeiten und ggf. Baumaßnahmen anderer Leitungsträger zu ermöglichen. </p> <p style="margin-top: 10px;"> Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bitten wir um geeignete und ausreichende Trassenunterbringung unserer BK-Anlagen im öffentlichen Bauraum unter Berücksichtigung der DIN 1998. </p> <p style="margin-top: 10px;"> Mit freundlichen Grüßen </p> <p style="margin-top: 10px;"> Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. </p>		Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr.: 1540	eingeg. am: 11. AUG. 2014	<i>Wirs+Sch</i>	weiterge- leitet an:	61.30 <i>11.08</i>	<p style="margin-top: 10px;"> Die Hinweise werden durch Ergänzung der Planbegründung (Pkt. 3.6.7) beachtet. </p> <p style="margin-top: 10px;"> Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt. </p>		
Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr.: 1540									
eingeg. am: 11. AUG. 2014	<i>Wirs+Sch</i>									
weiterge- leitet an:	61.30 <i>11.08</i>									

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 48_1	Behörden Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 20.08.2014	Posteingang 22.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern Abteilung 5 - Arbeitsschutz und technische Sicherheit - Rostock</p> <p><small>Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern Erich-Schlesinger-Str. 35, 18099 Rostock</small></p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;">  </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p><small>bearbeitet von: Herr Steffen Telefon: (0381) 331 - 59206 E-Mail: hartmut.steffen@lagus.mv-regierung.de Az: LAGuS6021-4-23723-2-2014 Rostock, 20.08.2014</small></p> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p><small>Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung</small></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p><small>eingeg. am: 22. AUG. 2014</small></p> <p><small>weiterge- leitet an: 61.30</small></p> </div> </div>				

Stellungnahme
 Ihr Schreiben vom: 10.07.2014, Az: 61.21/61.31.10/schö

Eingereichte Unterlagen: B-Plan Nr.: 14.WA.155
 Gemeinde:
 Plangebiet: "Dorf Toitenwinkel"

Sehr geehrte Damen und Herren,

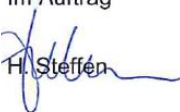
von Seiten des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern (LAGuS M-V), Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit Rostock bestehen keine Einwände.

Hinweise:

Bauvorhaben Vorankündigung
 Bauvorhaben / Bautätigkeiten im Rahmen dieses B-Planes, sind gemäß §2(2) Baustellenverordnung (BaustellV) dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I der BaustellV enthält.

Altlasten sind im vorliegenden B-Plan nicht ausgewiesen, bzw. wurden nicht gefunden. Vorsorglich werden diesbezüglich folgende Hinweise gegeben

Kontaminierte Bereiche
 Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklen-

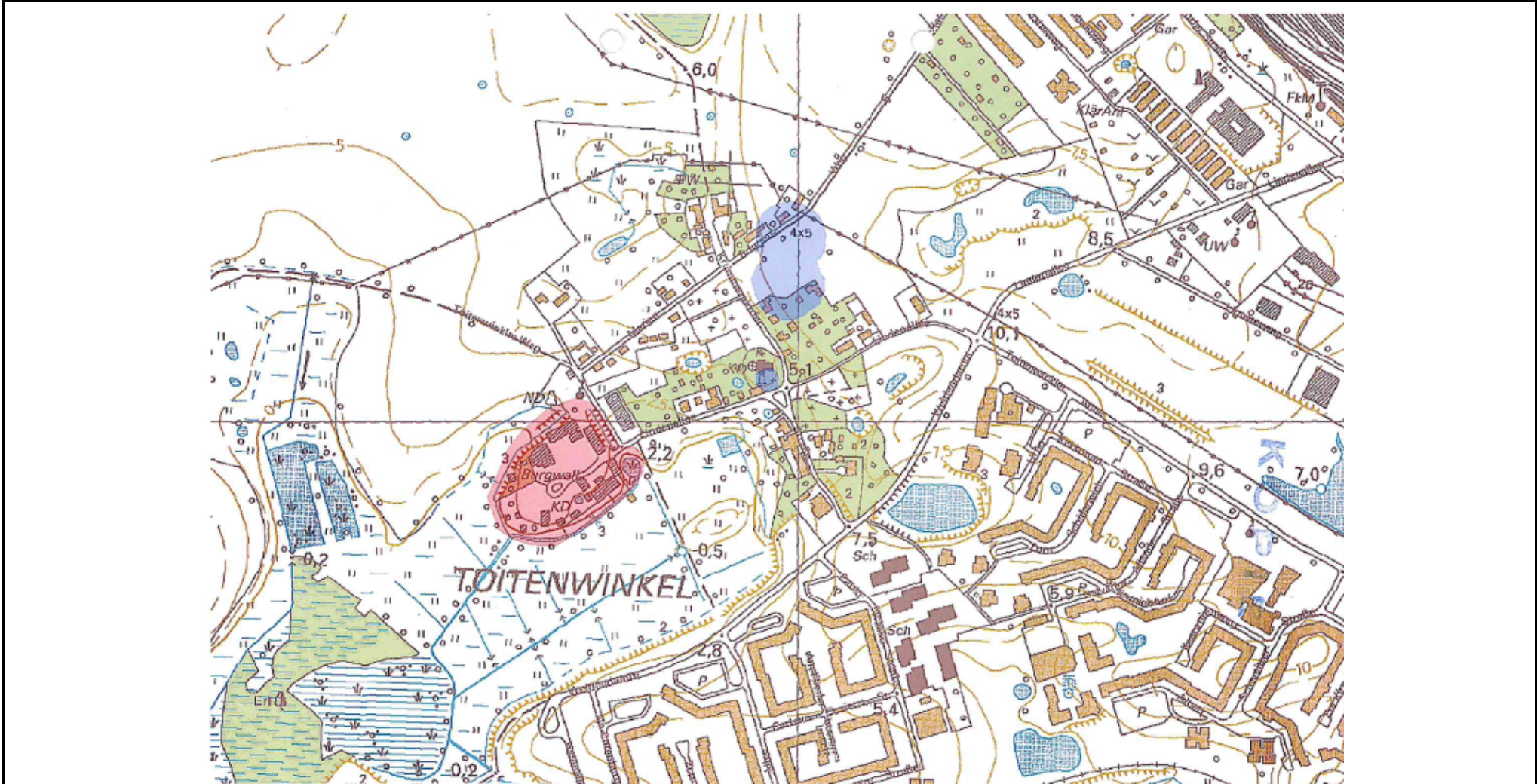
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 48_2	Behörden Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 20.08.2014	Posteingang 22.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>burg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen. GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -</p> <p>Kampfmittelbelastungen Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach §7 Sprengstoffgesetz (SprenG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.</p> <p>Asbestbelastungen Ggf. durchzuführende Asbestentsorgungs- / -beseitigungsarbeiten dürfen nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen. GefStoffV § 8 Abs. 8 i. V. m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)</p> <p>Im Auftrag  H. Steffen </p> <p style="margin-left: 150px;">Verteiler: . Behörde (mit Anlg.) . z. d. Akten</p> <p>Anlagen: Eingereichte Unterlagen</p>		<p>Das LPBK (Munitionsbergungsdienst) wurde im frühzeitigen Planverfahren beteiligt. Aus der Stellungnahme ergaben sich keine planungsrelevanten Handlungserfordernisse. Ein Hinweis auf nicht auszuschließende Kampfmittelfunde und die Empfehlung einer Kampfmittelbelastungsauskunft vor Bauausführung sind Bestandteil der Planbegründung (Pkt. 8)</p> <p>Die Hinweise werden vollständig berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 49_1	Behörden Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 25.09.2014	Posteingang 29.09.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern – Archäologie und Denkmalpflege –</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="font-size: small;">Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 11 12 82 19011 Schwerin</p> <p>Hansestadt Rostock Der Oberbürgermeister Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> Hansestadt Rostock PF-Nr. 1370 eingeg. am: 29. SEP. 2014 weitergeleitet an: 61.30 </div> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>Ihr Schreiben: 10.07.2014</p> <p>Ihr Zeichen: 61.21/61.31.10/schö</p> <p>Bearbeitet von: Bauleitplanung Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling 0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack 0385/5 88 79 - 313 Hr. Guny</p> <p>Mein Zeichen: 01-2-HRO/Rostock, Hansestadt-14.WA.155-02 (Bitte immer angeben!)</p> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <p>Schwerin, den 25.09.2014</p> </div>		<p>Bebauungsplan Nr. 14.W.155 "Dorf Toitenwinkel" der Hansestadt Rostock, hier: Beteiligung der Behörden zum 2. Entwurf mit Begründung Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere Denkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.</p> <p>Detaillierte Angaben zum Umgang mit im Vorhabensgebiet befindlichen Bodendenkmalen und Bau- und Kunstdenkmalen sind den dieser Stellungnahme beigefügten Anlagen zu entnehmen.</p> <p>Erläuterungen: Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V].</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p style="margin-top: 20px;">gez. Dr. Klaus Winands Landeskonservator</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p>nachrichtlich an: Untere Denkmalschutzbehörde, HRO</p> <p style="margin-top: 20px;">2 Anlagen</p> </div> </div>		


Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 49_2	Behörden Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 25.09.14/11.02.15	Posteingang 29.09.2014/12.02.15
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Anlage (Bodendenkmale)</p> <p>Zum Schreiben vom: 25.09.2014 zum Az: 01-2-HRO/Rostock, Hansestadt-14.WA.155-02</p> <p>Betr.: Bebauungsplan Nr. 14.W.155 "Dorf Toitenwinkel" der Hansestadt Rostock, hier: Beteiligung der Behörden zum 2. Entwurf mit Begründung weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Saalow, 0385/58879-647</p> <p>Das o. g. Vorhaben berührt das Bodendenkmal „Slawischer Burgwall und befestigter Gutshof Toitenwinkel, HRO, Fpl. 2“, dessen Ausdehnung und Lage sowie die damit verbundenen Auflagen mit Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 11.04.2011 übermittelt wurden (vgl. Kopie der Stellungnahme vom 11.04.2011 mit roter Kennzeichnung auf der beiliegenden Karte). Im vorliegenden Entwurf wurde die Ausdehnung des Bodendenkmals korrekt übernommen, die vorgelegte Planung widerspricht jedoch den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.</p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme vom 11.04.2011 mitgeteilt, dürfen das mit der Farbe Rot gekennzeichnete Bodendenkmal und seine Umgebung angesichts seiner wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß § 7 (4) DSchG M-V [vgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSchG M-V] grundsätzlich nicht verändert werden.</p> <p>Für das beantragte Vorhaben ist festzustellen, dass insbesondere die im Bereich des Bodendenkmals geplanten Anlagen „Planstraße A“, „Planweg B“ sowie „WA 1 – 7“ das Denkmal in seiner Substanz und seinem Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen bzw. zur Zerstörung wesentlicher Teile des Denkmals führen würden. Insofern liegen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes vor, die der Erteilung einer Genehmigung zur Veränderung des Denkmals und/oder seiner Umgebung entgegenstehen (§ 7 Abs. 4 DSchG M-V - Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern, GVBl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.).</p> <p>Der baulichen Veränderung in diesen Bereichen kann aus o.g. Gründen nicht zugestimmt werden. Hinsichtlich der Möglichkeiten, denkmalverträgliche Alternativen zum geplanten Vorhaben zu finden, ist eine Beratung bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, erhältlich.</p> <p><u>Ergänzende archäol. Stellungnahme v. 11.02.2015:</u></p> <p>Zum Schreiben vom: 11.02.2015 zum Az: 01-2-HRO/Rostock, Hansestadt-14.WA.155-02</p> <p>Betr.: Bebauungsplan Nr. 14.W.155 "Dorf Toitenwinkel" der Hansestadt Rostock, hier: Beteiligung der Behörden zum 2. Entwurf mit Begründung weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Saalow, 0385/58879-647</p> <p>Das o.g. Vorhaben berührt das Bodendenkmal „Slawischer Burgwall und befestigter Gutshof Toitenwinkel, HRO, Fpl. 2“. Zum Umgang mit diesem Bodendenkmal erfolgte ein Ortstermin (siehe Aktenvermerk von R. Mulsow, UDB HRO vom 29.10.2014). Auf Grundlage dieses Abstimmungstermins erfolgt die Änderung der Stellungnahme vom 25.09.2014.</p> <p>Im Ergebnis des Ortstermins ist festzuhalten, dass in der vorliegenden Planung die Belange der Bodendenkmalpflege berücksichtigt werden.</p>		<p>Zum Umgang mit dem „blau“ gekennzeichneten Bodendenkmal im Bereich Marienroggenweg 26 – 28 besteht Einvernehmen. (Überbauung ist ohne größere Beeinträchtigungen des Bodendenkmals möglich; ohne Darstellung in der Planzeichnung)</p> <p>Die zunächst bestehende Bedenken gegen die Planstraße A, den Planweg B sowie die Baugebiete WA 1 - 7 (Stellungnahme v. 25.09.2014) wurden nach ausführlicher Würdigung der Befundlage und unter Beachtung der bisher zu dem Bodendenkmal ergangenen denkmalbehördlichen Entscheidungen sowie im Ergebnis eines Ortstermins in Abstimmung zwischen dem Stadtarchäologen (untere Denkmalbehörde) und dem Landesamt ausgeräumt (Aktenvermerk v. 29.10.2014).</p> <p>Die archäologischen Belange zum Bodendenkmal „HRO, Fpl. 2“ sind in der B-Plan-Satzung wie folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Planzeichnung: nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals in der gem. Stellungnahme v. 25.09.14 mitgeteilten Ausdehnung;- Hinweis E: Darlegung des bestehenden denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehaltes und der Pflichten bei Bodeneingriffen im Bereich des Denkmals;- Planbegründung: Erläuterung der archäologischen Bedeutung des Bodendenkmals sowie der Erfordernisse und Rechtsvorschriften beim weiteren Umgang mit dem Denkmal.		

Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf

Lfd. Nr. 49_3	Behörden Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 25.09.2014	Posteingang 29.09.2014
Stellungnahmen		Behandlung		




Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft				Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“																													
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf																																	
Lfd. Nr. 49_4	Behörden Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 25.09.2014	Posteingang 29.09.2014																													
Stellungnahmen			Behandlung																														
<p>Anlage (Bau- und Kunstdenkmale)</p> <p>Zum Schreiben vom: 25.09.2014 zum Az: 01-2-HRO/Rostock, Hansestadt-14.WA.155-02</p> <p>Betr.: Bebauungsplan Nr. 14.W.155 "Dorf Toitenwinkel" der Hansestadt Rostock, hier: Beteiligung der Behörden zum 2. Entwurf mit Begründung weitere Auskünfte erteilt: Frau Krug, 0385/58879-326</p> <p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich o. g. B-Plans nachfolgende Baudenkmale bekannt:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Ort</th> <th>Adresse</th> <th>Bezeichnung</th> <th>Gemarkung</th> <th>Nummer</th> <th>Alte DL Nummer</th> <th>DL Nr. vom 06.01.2004</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Toitenwinkel</td> <td>Krummendorfer Straße 4b</td> <td>Dorfkirche mit</td> <td>Toitenwinkel 2230</td> <td>5001</td> <td>201</td> <td>5.K.001</td> </tr> <tr> <td>Toitenwinkel</td> <td></td> <td>Friedhofsmauer und</td> <td>Toitenwinkel 2230</td> <td>5001a</td> <td>201</td> <td>5.K.001</td> </tr> <tr> <td>Toitenwinkel</td> <td></td> <td>Tor</td> <td>Toitenwinkel 2230</td> <td>5001b</td> <td>201</td> <td>5.K.001</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Bedenken</u></p> <ol style="list-style-type: none"> bestehen gegen die unvollständige Darstellung der Einzeldenkmale im Planteil A und das Fehlen der nachrichtlichen Übernahme der Einzeldenkmale in den Textteil B der Satzung. gegen das Fehlen eines Hinweises auf die Belange des Denkmalschutzes gemäß § 7 DSchG M-V. <p><u>Hinweise</u></p> <p>Damit die Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege ausreichend Berücksichtigung finden, ist nachfolgender Hinweis in die Satzung aufzunehmen:</p> <p>„Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.“</p> <p><u>D) Anregungen</u></p> <p>Es wird angeregt, die Bedenken auszuräumen und die Hinweise zu beachten.</p>			Ort	Adresse	Bezeichnung	Gemarkung	Nummer	Alte DL Nummer	DL Nr. vom 06.01.2004	Toitenwinkel	Krummendorfer Straße 4b	Dorfkirche mit	Toitenwinkel 2230	5001	201	5.K.001	Toitenwinkel		Friedhofsmauer und	Toitenwinkel 2230	5001a	201	5.K.001	Toitenwinkel		Tor	Toitenwinkel 2230	5001b	201	5.K.001	<p>Die nachrichtliche Übernahme der Einzeldenkmale wird in der Planzeichnung entsprechend der Stellungnahme ergänzt (Friedhofsmauer, Tor – Planzeichen 14.3). Der denkmalrechtliche Hinweis E in der Satzung wird unter Berücksichtigung der Anregung zu Baudenkmalen angepasst.</p> <p>Die Belange des LKD werden vollständig berücksichtigt.</p>		
Ort	Adresse	Bezeichnung	Gemarkung	Nummer	Alte DL Nummer	DL Nr. vom 06.01.2004																											
Toitenwinkel	Krummendorfer Straße 4b	Dorfkirche mit	Toitenwinkel 2230	5001	201	5.K.001																											
Toitenwinkel		Friedhofsmauer und	Toitenwinkel 2230	5001a	201	5.K.001																											
Toitenwinkel		Tor	Toitenwinkel 2230	5001b	201	5.K.001																											

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“									
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf												
Lfd. Nr. 50	Behörden Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 23.07.2014	Posteingang 25.07.2014								
Stellungnahmen		Behandlung										
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 40%;"> <p>Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern</p> <p style="text-align: center;">- Abt. Fischerei und Fischwirtschaft -</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="font-size: small;">LALLF MV • Postfach 10 20 64 • 18003 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft 18050 Rostock</p> </div> <div style="width: 10%; text-align: center;">  </div> <div style="width: 45%;"> <p style="font-size: x-small;">Dienstgebäude: Thierfelderstr. 18 18059 Rostock Telefon: 0381 / 4035-0 Telefax: 0381 / 4035-730 Mail: abt.fischerei@lallf.mvnet.de Web: www.lallf.de</p> <p style="font-size: x-small;">Bearbeitet von: Herrn Dr. Schaarschmidt Tel. Durchwahl: - 717 E-Mail: thomas.schaarschmidt@lallf.mvnet.de Aktenzeichen: 710_2014-51 Ort, Datum: Rostock, 23.07.2014</p> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tr> <td style="width: 50%;">Hansestadt Rostock</td> <td style="width: 50%;">PE-Nr.: 1404</td> </tr> <tr> <td>Amt für Stadtplanung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>eingeg. am: 25. JULI 2014</td> <td style="text-align: right;">bict. Schö</td> </tr> <tr> <td>weitergeleitet an:</td> <td style="text-align: right;">61.30 Fu</td> </tr> </table> </div> <p>Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ <i>Ihr Schreiben vom 10.07.2014, Az 61.21/61.31/schö, Frau Schölens</i></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu og. Vorhaben nehme ich für das Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei (LALLF) als obere Fischereibehörde Mecklenburg-Vorpommerns wie folgt Stellung:</p> <p>Stellungnahme Im Zuge der Arbeiten an Gewässern ggf. entnommene Neunaugen, Fische, Krebse und Muscheln sind umgehend in geeignete, nicht von Baumaßnahmen betroffene Gewässerabschnitte zurückzusetzen. Die Arbeiten sind entsprechend zu begleiten und die Durchführenden auf diese Forderung hinzuweisen.</p> <p>Nach den überreichten Unterlagen ist eine weitere Betroffenheit fischereilicher Belange durch og. Vorhaben nicht erkennbar.</p> <p style="margin-top: 20px;">Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.</p> <p style="margin-top: 20px;">Mit freundlichen Grüßen, Im Auftrag</p>		Hansestadt Rostock	PE-Nr.: 1404	Amt für Stadtplanung		eingeg. am: 25. JULI 2014	bict. Schö	weitergeleitet an:	61.30 Fu	<p>Der Hinweis zum Artenschutz wird in der Planbegründung ergänzt (Pkt. 3.6.3).</p> <p>Der Hinweis wird vollständig berücksichtigt.</p>		
Hansestadt Rostock	PE-Nr.: 1404											
Amt für Stadtplanung												
eingeg. am: 25. JULI 2014	bict. Schö											
weitergeleitet an:	61.30 Fu											

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 51_1	Behörden LUNG (Naturschutz, Geologie)	Postausgang 08.03.11	Schreiben vom 28.03.11	Posteingang 04.04.11
Stellungnahmen		Behandlung		
<div style="text-align: right; font-size: small; margin-bottom: 10px;">Datum: Güstrow, den 28.03.2011</div> <p style="text-align: center;">* Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange</p> <p>Vorhaben: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.W.155 „Dorf Toitenwinkel“ – Vorentwurf</p> <p>Abteilung Naturschutz und Großschutzgebiete</p> <p>Anlage: - Prüfprotokoll</p> <p style="font-size: x-small;">in der Anlage erhalten Sie das Prüfprotokoll des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Das Prüfergebnis, sowie die Verfahrensfolgen sind den Punkten 3, 4 und 5 zu entnehmen.</p> <p style="margin-top: 20px;">Mit freundlichen Grüßen</p> <p style="margin-top: 10px;">Im Auftrag Ch. Linke</p> <p style="font-size: x-small; margin-top: 10px;"> Prüfprotokoll (Bauleitplanungen) Abnahme artenschutzrechtlicher Auseinandersetzungen </p> <p style="font-size: x-small; margin-top: 10px;"> Planung: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.W.155 „Dorf Toitenwinkel“ - Vorentwurf Planungsträger: Hansestadt Rostock Verfasser Artenschutzbeitrag: Hansestadt Rostock </p> <div style="text-align: right; font-size: x-small; margin-top: 10px;"> Bearbeiter LUNG: von Goerne Az (LUNG): S11237-200a Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung vom: 03.02.2011 </div>		<p>Die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung wurde durch Vorlage einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des Grünordnungsplanes zum B-Plan (Biota, 08/2011) vervollständigt.</p> <p>Die fachliche Zuständigkeit ist inzwischen auf die Untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock übergegangen, die den Prüfergebnissen mit der Verabschiedung des 2. Planentwurfs zugestimmt hat.</p> <p style="margin-top: 20px;">Die Bedenken wurden vollständig berücksichtigt.</p>		
I. Datenbasis, Vollständigkeit und Prüffähigkeit				
Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung		Prüfrelevante Unvollständigkeit der vorgelegten Unterlagen / Ermittlungen ...		
Artengruppe	Relevanz- prüfung	Potenzial- abschätzung	Nicht betrachtete Arten oder Ar- tengruppen	... wegen der Behörde vorliegenden Er- kenntnissen zu tatsächlichen Vorkommen
Zutreffendes ankreuzen	Erfas- sungskart- ierung	... wegen der Behörde vorlie- genden Erkenntnissen zu potentielle kommen		
Vögel	X			
Säugetiere	X			
(Fledermäuse)	X			
Reptilien	X			
Amphibien	X			
Fische	X			
Schmetterlinge	X			
Käfer	X			
Insekten	X			
Weichtiere	X			
Pflanzen	X			

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“													
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf																
Lfd. Nr. 51_2	Behörden LUNG (Naturschutz, Geologie)	Postausgang 08.03.11	Schreiben vom 28.03.11	Posteingang 04.04.11												
Stellungnahmen		Behandlung														
<p>3.5 <input checked="" type="checkbox"/> (nur bei Planungen, deren Vorhaben weitere Planungs-oder Genehmigungsschritte mit obligatorischer artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung erfordern) Abschluss der artenschutzrechtlichen Prüfung unter Beachtung dieses Prüfergebnisses im Rahmen anschließender Verfahrensschritte, z.B. Bebauungsplan, Vorhabengenehmigung (erneute Prüfung der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung)</p> <p>Hinweis zu den Möglichkeiten des Planungsträgers: Soweit die Prognose des Eintretens der Verbotstatbestände auf einer Potentialabschätzung beruht, besteht zwar artenschutzrechtlich die Möglichkeit, vor Durchführung der konflikttätigen Maßnahme selbst die konkrete Erfassung nachzuholen. Die zur Planrechtfertigung erforderliche Rechtsicherheit über die Vollzugsfähigkeit der Planung ist damit zum Erlassezeitpunkt jedoch nicht gegeben.</p> <p>4. Verfahrensfolgen</p> <p>4.1. <input type="checkbox"/> Die Vollzugsfähigkeit der Planung kann angesichts prüfrelevanter Unvollständigkeit der bisher vorgelegten artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nicht bestätigt werden.</p> <p>4.2. <input type="checkbox"/> keine Festsetzung von artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- oder Begleitmaßnahmen in der Bauleitplanung</p> <p>4.3. Aufnahme folgender Festsetzungen in die Bauleitplanung:</p> <p><input type="checkbox"/> Festsetzung der Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung</p> <p><input type="checkbox"/> Festsetzung der ergänzend zur artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung erforderlichen Auflagen gemäß Nr. 5 dieses Prüfprotokolls</p> <p><input type="checkbox"/> Festsetzung der Maßnahmen zur Gewährleistung der dauerhaften Artenschutzfunktionen (Sicherung der Maßnahmen und Monitoring)</p> <p>4.4. <input type="checkbox"/> Entscheidung über das Vorliegen der Voraussetzungen und Inaussichtstellung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten auf der Ebene der Planung durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie</p> <p>5. Ergänzend erforderliche Auflagen für die Festsetzung der Planung</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Lfd.Nr. gemäß Nr. 2</th> <th style="width: 40%;">Auflage</th> <th style="width: 50%;">Begründung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> <p>6. Hinweise</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Vorentwurf des Bebauungsplanes noch nicht nachvollziehbar dargestellt. Zur artenschutzrechtlichen Beurteilung ist noch die Vorlage des in den Planunterlagen benannten Gutachtens des Instituts Biota erforderlich. Das Gutachten ist daher zusammen mit den anderen Planunterlagen im Rahmen der weiteren Planungsschritte erneut vorzulegen.</p> <p>Güstrow, den 28.03.2011 Bearbeiter: oez von Goerne</p>		Lfd.Nr. gemäß Nr. 2	Auflage	Begründung										Empty space for treatment of objections		
Lfd.Nr. gemäß Nr. 2	Auflage	Begründung														

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 52	Behörden LPBK (Katastrophenschutz)	Postausgang 08.03.11	Schreiben vom 18.03.11	Posteingang 23.03.11
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange Satzung über den B-Plan Nr. 14.W.115 „Dorf Toitenwinkel“ Ihre Anfrage vom 08.03.2011; Ihr Zeichen: 61.32/61.31.10</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK) um eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.</p> <p>Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brandschutz und Katastrophenschutz nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange weise ich darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK. Ein entsprechendes Auskunftersuchen empfehle ich ggf. rechtzeitig vor Bauausführung!</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p> Gesine Schöneich</p>		<p>Aus der Stellungnahme ergeben sich keine planungsrelevanten Handlungserfordernisse. Eine Sondierung möglicher Kampfmittelbelastungen gehört zu den Verkehrssicherungspflichten des Flächeneigentümers. Ein Hinweis auf nicht auszuschließende Kampfmittelfunde und die Empfehlung einer Kampfmittelbelastungsauskunft vor Bauausführung wurden gleichwohl in die Planbegründung aufgenommen (Pkt. 8)</p> <p>Die Hinweise wurden vollständig berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 53	Behörden Landesforst M-V, Forstamt Billenhagen	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 29.07.2014	Posteingang 31.07.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> Landesforst Mecklenburg-Vorpommern <small>- Anstalt des öffentlichen Rechts -</small> Der Vorstand </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> Forstamt Billenhagen <small>Forstamt Billenhagen • Billenhagen 3 • 18182 Blankenhagen</small> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> Hansestadt Rostock Der Oberbürgermeister Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung Holbeinplatz 14 18069 Rostock </div> <div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;"> eingeg. am: </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 31. JULI 2014 </div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-top: 5px;"> weiterge- leitet an: </div> </div> <div style="margin-left: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> PE-Nr.: 1454 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Billenhagen, den 29. Juli 2014 </div> </div> </div> </div>				

2. Entwurf – Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.W.155 „Dorf – Toitenwinkel“ – Hansestadt Rostock
Erneute Stellungnahme der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Forstbehörde hat bei Planungen und Maßnahmen zu prüfen, ob Waldflächen direkt betroffen sind oder durch die vorgesehene Bebauung Auswirkungen auf Waldflächen haben können.

Die Prüfung der eingereichten Unterlagen ergab, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Waldflächen betroffen sind. Aus forstrechtlicher Sicht bestehen gegen die Umsetzung des o.g. B-Planes keine Bedenken.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Dr. Bernhard von Finckenstein
Forstamtsleiter

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 58	Behörden Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 14.07.2014	Posteingang 21.07.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
Cornelia Knecht - AW: Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 "Dorf Toitenwinkel";hier: Ihre E - Mail und ihr Schreiben vom 10.7.2014		Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; abwägungsrelevante Belange sind nicht zu berücksichtigen.		
<div>Von: "Lehmann-Schmidtke, Julia" <J.Lehmann-Schmidtke@wm.mv-regierung.de> An: Cornelia Knecht <Cornelia.Knecht@rostock.de>, "Duerten.Schoelens@rostock..." Datum: 14.07.2014 16:50 Betreff: AW: Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 "Dorf Toitenwinkel";hier: Ihre E - Mail und ihr Schreiben vom 10.7.2014</div> <div><div><div>Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung</div><div>PE-Nr.: 1352</div></div><div><div>eingeg- am:</div><div>21. JULI 2014 Wie + Sch</div></div><div><div>weiterge- leitet an:</div><div>30 Fu</div></div><div>del. C</div></div> <div>Sehr geehrte Frau Schölens, sehr geehrte Frau Knecht, durch die o.g. Änderungsplanung werden Aufgabenbereiche des Ministeriums für Wirtschaft, Bau und Tourismus i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB nicht berührt. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Lehmann - Schmidtke V 520 - 1 Referat Allgemeines Städtebaurecht, Bauleitplanung, Rechtsangelegenheiten der Städtebauförderung Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Johann - Stelling - Str. 14 19053 Schwerin Tel.: 0385/ 588 5521 j.lehmann-schmidtke@wm.mv-regierung.de</div>				

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 63	Behörden Ortsamt Ost	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 20.08.2014	Posteingang 25.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Von: 32.2/OA Ost</p> <p>an: 61</p> </div> <div style="width: 45%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung</p> <p>eingeg. am: 25. AUG. 2014</p> <p>weiterge- leitet an: 61.30</p> </div> <div style="width: 40%; text-align: right;"> <p>PE-Nr.: 1707</p> <p><i>W. Schö</i></p> </div> </div> </div> </div> <div style="width: 45%; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: right;">20.08.2014 Herr Westphal/Tel.- 5200 Fax – 5219 orstamtost@rostock.de</p> </div>				

Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“

Das Ortsamt Ost begrüßt ausdrücklich die Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ und es bedauert den durch die Ablehnung des 1. Entwurfs eingetretenen Zeitverzug. Dem aktuellen Bürgerschaftsbeschluss zur Auslegung dieses 2. Entwurfs sind über das Ortsamt und dem Ortsbeirat Toitenwinkel in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Amt für Stadtplanung über eine Reihe von mehreren Jahren wie bei kaum einen zweiten vorherigen Bebauungsplan unzählige, größere und kleinere, öffentliche und nichtöffentliche Gesprächsrunden mit Dorfbewohnern - Befürwortern wie Gegnern - dieses Bebauungsplans vorausgegangen. Den Einwendungen der dem Bebauungsplan ablehnend gegenüberstehenden Vertretern der Dorfinitiative ist von Seiten der Stadtverwaltung u. a. mit der deutlichen Reduzierung der maximal neu realisierbaren Wohneinheitenzahl schon in erheblichem Maße Rechnung getragen worden. Jede weitere Reduzierung bzw. Maßnahme, die im größeren Maße zur weiteren Kostenerhöhung beitragen würde, stellt die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahmen und damit den B-Plan an sich in Frage.

Die Realisierung der im B-Plan ausgewiesenen Bebauungsmaßnahmen ist jedoch mit großer Wahrscheinlichkeit die letzte Chance einige der gravierenden bestehenden Missstände im Dorf Toitenwinkel zu beseitigen.


Dazu zählt in erster Linie das ehemals landwirtschaftlich genutzte Areal um das frühere Gutshaus (Baufeld 1 bis 6).

Dazu zählt unbedingt auch das seit Jahren von den Grundstückanliegern als Müllabladefläche (insbesondere Gartenmüll) genutzte Baufeld 9.


Begrüßt wird die Umverlegung des Grabens 13/4 als Ersatz für den maroden, teils verrohrten und teils über private Grundstücke verlaufenden jetzigen Graben.

Gemäß einer Bürgernachfrage wäre in diesem Zusammenhang zu überdenken, ob die sehr eng um das jetzt bestehende Gebäude gezogene Baugrenze auf dem Grundstück Marienroggenweg 50 nicht bis drei Meter an das Nachbargrundstück Richtung Süden erweitert werden könnte.


Die Forderung der Dorfinitiative nach einer zusätzlichen Straßenanbindung des Dorfes über den jetzigen Pappelweg in Verlängerung der Joliot-Curie-Allee wird auf Grund der deutlichen Reduzierung der zusätzlich möglichen Wohneinheitenzahl und in Verbindung mit dem aktuell relativ geringen Verkehrsaufkommen im Dorf als nicht erforderlich und auch wirtschaftlich unverhältnismäßig eingeschätzt. Auch das zu erwartende, aber zeitlich befristete erhöhte Verkehrsaufkommen während der Bauphasen ändert an dieser Einschätzung nichts (Verständnis und gegenseitige Rücksichtnahme aller Dorfbewohner vorausgesetzt).


Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 66	Behörden rebus Regionalbus Rostock GmbH	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 18.07.2014	Posteingang 23.07.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Stadtplanung - Bebauungsplan Nr.14.WA.155</p> <hr/> <p> Von: Rebus - Marco Thiele <m.thiele@rebus.de> An: "duerten.schoelens@rostock.de" <duerten.schoelens@rostock.de> Datum: 18.07.2014 11:00 Betreff: Bebauungsplan Nr.14.WA.155 </p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; float: right; margin-top: 10px;"> Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung eingeg. am: 23. JULI 2014 weiterge- leitet an: 61-30 </div> <p>Sehr geehrte Frau Schölens,</p> <p>wir haben den Bebauungsplan Nr.14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ geprüft und teilen Ihnen mit, dass unsere Belange von der Bauleitplanung nicht berührt werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Marco Thiele Verkehrstechnologe</p> <p>Tel.: 0381 40 560-19 Fax: 0381 40 560-24 E-Mail: m.thiele@rebus.de</p> <div style="clear: both;"></div> <div style="margin-top: 20px;">  <p>rebus Regionalbus Rostock GmbH Parumer Weg 35 18273 Güstrow</p> <p>Tel.: 03843 6940-10 Fax: 03843 6940-15 E-Mail: info@rebus.de</p> </div>		<p>Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; abwägungsrelevante Belange sind nicht zu berücksichtigen.</p>		



Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 69	Behörden Rostocker Straßenbahn AG	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 07.08.2014	Posteingang 11.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>69</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung</p> <p>eingeg. am: 11. AUG. 2014</p> <p>weiterge- leitet an: 61.30</p> </div> <div> <p>RSAG</p> <p>Zuhause unterwegs.</p> </div> </div> <p>Rostocker Straßenbahn AG - Hamburger Str. 115 - 18069 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p>Unser Zeichen: TGS/ fi Telefon: 0381 802- 1513 Datum: 07.08.2014</p> <p>Stellungnahme zum B-Plan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ Seite 1/1</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum o. g. Bebauungsplan erhalten Sie unsere Stellungnahme unter der Reg.-Nr. 171/ 2014.</p> <p>Im geplanten B-Planbereich befinden sich keine Anlagen und Leitungsbestände unseres Unternehmens.</p> <p>Zum o. g. B-Plan gibt es aus unserer Sicht keine Hinweise oder Ergänzungen.</p> <p>Diese Stellungnahme verliert nach einem Jahr ihre Gültigkeit.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p><i>Andreas Lüdke</i></p> <p>Andreas Lüdke Abt. Ltr. Technischer Service - Betriebsanlagen</p> </div> <div> <p><i>Astrid Fischer</i></p> <p>Astrid Fischer Mitarbeiterin Planung Gleisbau/ Streckenanlagen</p> </div> </div>		<p>Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; abwägungsrelevante Belange sind nicht zu berücksichtigen.</p>		



Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 70_2	Behörden Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 26.08.2014	Posteingang 28.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG³ Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)⁴ sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.</p> <p>Sonstige von meiner Behörde zu vertretende Belange sind vom o. g. Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen. Eine E-Mail mit dem gleichen Inhalt dieses Schreibens geht Ihnen zur Erleichterung Ihrer Bearbeitung ebenfalls zu.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen In Vertretung</p> <p> Herbert Blindzellner</p>				


Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 70_3	Behörden Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt	Postausgang 08.03.2011	Schreiben vom 07.04.11	Posteingang 11.04.11
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Ihr Schreiben vom: 08.03.2011</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Seitens der Bereiche Landwirtschaft und Integrierte ländliche Entwicklung habe ich bei Beachtung folgender Hinweise, keine Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none">- Der Entzug bzw. eine zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen, ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.- Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlichem Gerät sowie die Funktionstüchtigkeit der Dränagesysteme auf den landwirtschaftlichen Flächen sind sicherzustellen.- Den von den Planungen betroffenen Landwirtschaftsbetrieben ist frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung zu geben. Nach hier vorliegenden Informationen sind folgende Betriebe betroffen: Agrar Union GmbH Poppendorf & Co. KG (18184 Poppendorf, Dorfstraße 30) und der Landwirtschaftsbetrieb Karl-Detlef Matthes (18181 Graal-Müritz, Wiesenstraße 1). <p>Zudem ist im Planungsgebiet kein Bodenordnungsverfahren (BOV) anhängig.</p> <p>Bezüglich der in Punkt 2.2.3 der Begründung zum B-Plan gemachten Angaben möchte ich darüber informieren, dass hier für die Flurstücke 445/1, 445/3, 446/6, 62 und 58 der Flur 2 Gemarkung Toitenwinkel ein Pachtvertrag durch die Landgesellschaft M-V als Verpächter angezeigt ist. Deshalb bitte ich um Überprüfung der Angaben zum Verwalter dieser Flächen.</p> <p>Seitens der Bereiche Naturschutz, Wasser und Boden stimme ich dem Vorhaben grundsätzlich zu.</p> <p>Ver- und Entsorgungsleitungen sowie wasserwirtschaftliche Anlagen werden nicht berührt.</p> <p>Naturschutzrechtliche Belange sind ebenfalls nicht betroffen.</p> <p>Folgende Hinweise bitte ich zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.				


Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 70_4	Behörden Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt	Postausgang 08.03.2011	Schreiben vom 07.04.11	Posteingang 11.04.11
Stellungnahmen		Behandlung		
<ul style="list-style-type: none"> - Nach § 3 Nr. 4 der Verordnung über die Zuständigkeit der Abfall- und Bodenschutzbehörden (AbfBodSchZV) vom 12.07.1994 (GVOBl. M-V S. 797), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 03.02.2009 (GVOBl. M-V S. 262), sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen zuständig. - Die Stellungnahme des Landkreises Bad Doberan ist für evtl. im Planungsgebiet gelegene Altlastverdachtsflächen einzuholen. - Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffällender Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723), verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 43 KrW-/AbfG. - Hinzuweisen ist auf die sich aus § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214) für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i.V.m. § 2 AbfBodSchZV von den Staatlichen Ämtern für Landwirtschaft und Umwelt (StÄLU) anzuordnen. - Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen. - Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sowie den im § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.06.1960 (BGBl. I 1960 S. 340), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585) verankerten Grundsatz zum schonenden und sparsamen Umgang mit Boden, wonach Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. <p style="margin-top: 10px;">Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen. Werden diese geändert, gilt sie dafür nicht.</p> <p style="margin-top: 5px;">Eine E-Mail mit gleichlautendem Inhalt dieses Schreibens geht Ihnen, sofern Sie eine E-Mail-Adresse angegeben haben, zur Erleichterung Ihrer Bearbeitung ebenfalls zu.</p> <p style="margin-top: 5px;">Mit freundlichen Grüßen</p> 		Empty space for treatment notes		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“							
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf										
Lfd. Nr. 78_1	Behörden Stadtwerke Rostock AG	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 22.08.2014	Posteingang 26.08.2014						
Stellungnahmen		Behandlung								
<div style="text-align: center;">  </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> Registrier-Nr.: 14_1677 Gültig bis: 08.02.2015 Telefon: 0381 805-1999 Fax: 0381 805-1998 E-Mail: leitungsauskunft@swrag.de </div> </div> <table style="width: 100%; margin-top: 20px; font-size: small;"> <tr> <td style="width: 33%;">Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</td> <td style="width: 33%;">Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom</td> <td style="width: 33%;">Datum</td> </tr> <tr> <td>61.21/61.31.10/schö, 10.07.2014</td> <td>LAP</td> <td>805-1999 22.08.2014</td> </tr> </table> <p>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:</p> <ul style="list-style-type: none"> Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG Straßenbeleuchtung des Tief- und Hafenbauamtes Rostock <p>Die beigelegten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.</p> <p>In folgenden Bereichen befinden sich keine Leitungsbestände:</p> <ul style="list-style-type: none"> Lichtsignalanlagen des Tief- und Hafenbauamtes Rostock Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock <p>Hier sind keine technischen Anlagen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Rostock AG, der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, des Tief- und Hafenbauamtes Rostock bzw. der Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock vorhanden.</p> <p><u>Hinweis:</u> Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.</p> <p><u>Freundliche Grüße</u></p>		Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum	61.21/61.31.10/schö, 10.07.2014	LAP	805-1999 22.08.2014	<p>Nach Durchsicht der übersandten Leitungspläne ist der B-Plan mit den bestehenden Leitungsnetzen grundsätzlich vereinbar. Soweit bestehende Leitungen durch Auswirkungen der Planung betroffen sind, wird hierauf in Pkt. 3.6 der Planbegründung jwls. hingewiesen.</p>		
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum								
61.21/61.31.10/schö, 10.07.2014	LAP	805-1999 22.08.2014								

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 78_2	Behörden Stadtwerke Rostock AG Netzgesellschaft mbH	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 06.08.2014	Posteingang
Stellungnahmen		Behandlung		
<div style="text-align: center;">  <p>STADTWERKE ROSTOCK Netzgesellschaft mbH</p> </div> <p>Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH - Postfach 15 10 27 - 18061 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom  Datum</p> <p>61.21/61.31.10/schö, 10.07.2014 SBB-Otterstein 0381 805-1066 06.08.2014</p> <p>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ unsere Reg.-Nr.: NG 14_1677 unser Schreiben ist gültig bis zum 08.02.2015</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bitten Sie folgende Änderungen bzw. Ergänzungen zum Punkt 3.6.4 Elektroenergieversorgung in den Text einzuarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Versorgung ist aus dem Netz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft möglich. - Zusatz, Versorgung durch Trafostation Toitenwinkel Dorf, Höhe Krummendorfer Str.4 - Im Bereich Toitenwinkler Weg/ Kreuzung neuer Graben ist die Umverlegung des vorhandenen 20kV Kabel wegen des Grabenprofils 2-2 erforderlich. <p>Nach o.g. Ergänzungen sehen wir die Belange der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft ausreichend beachtet.</p> <p>Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter, Herr Otterstein. manfred.otterstein@swrng.de</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Anlage Netzgesellschaft mbH</p>		Die Hinweise werden in Pkt. 3.6.4 und 3.6.3 der Planbegründung eingearbeitet.		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“							
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf										
Lfd. Nr. 78_3	Behörden Stadtwerke Rostock AG	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 28.07.2014	Posteingang						
Stellungnahmen		Behandlung								
<div style="text-align: right;">  </div> <p> Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock </p> <p> Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock </p> <table border="0"> <tr> <td>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</td> <td>Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>61.21/61.31.10/schö, 10.07.2014</td> <td>GB le-ru</td> <td>0381 805-1423 28.07.2014</td> </tr> </table> <p> Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ unsere Reg.-Nr.: G 14_1677 unser Schreiben ist gültig bis zum 08.02.2015 </p> <p> Sehr geehrte Damen und Herren, </p> <p> Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme sowie den Planauszug des Erdgasnetzes. Aus diesem entnehmen Sie bitte Berührungs-/Kreuzungspunkte Ihres Vorhabens mit den technischen Anlagen der Hauptabteilung Gas. </p> <p> Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der Stadtwerke Rostock AG - Hauptabteilung Gas - keine Einwände. </p> <p> Freundliche Grüße </p> <p> Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft </p> <div style="text-align: right;"> Anlage </div> <div style="text-align: right;">  </div>		Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum	61.21/61.31.10/schö, 10.07.2014	GB le-ru	0381 805-1423 28.07.2014	<p> Das örtl. Erdgas-Leitungsnetz wird durch die Planung nicht berührt. Für die Baugebiete WA 1 – 4, 9 sind Netzergänzungen erforderlich. </p>		
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum								
61.21/61.31.10/schö, 10.07.2014	GB le-ru	0381 805-1423 28.07.2014								

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 78_4	Behörden Stadtwerke Rostock AG	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 24.07.2014	Posteingang
Stellungnahmen		Behandlung		
<div></div> <p>Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom Datum 61.21/61.31.10/schö, 10.07.2014 B-hoklas-kr 0381 805-1710 24.07.2014</p> <p>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ unsere Reg.-Nr.: B 14_1677 unser Schreiben ist gültig bis zum 08.02.2015</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich informationstechnische Anlagen der Abteilung Betriebsführung, es handelt sich um:</p> <ul style="list-style-type: none">- Fernmeldekabel- Fernmeldekabel im Schutzrohr- Fernmeldekabel stillgelegt- Kabelschutzrohr <p>Bitte beachten Sie:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Die Informationen in den beigegeführten Lageplänen beziehen sich nur auf den Trassenverlauf und nicht auf die Tiefenangaben.➤ Anlagen sind vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert.➤ Bitte setzen Sie Baumaschinen in Leitungsnähe (> 1,0 m) erst ein, wenn Sie die eindeutige Lage der Leitung festgestellt und eine Gefährdung ausgeschlossen haben.➤ Arbeiten Sie in unmittelbarer Nähe der Leitung (< 0,5 m), ist Handschachtung erforderlich.➤ Die Richtlinien der Stadtwerke Rostock AG zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen sind beim Zentralen Auskunftsdienst der Stadtwerke Rostock AG abrufbar.➤ Bei Änderung/Erweiterung der geplanten Bauausführung holen Sie bitte eine neue Stellungnahme ein. <p>Mindestens drei Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.</p> <p>Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich an unsere Mitarbeiterin Frau Kowalke unter Telefon 0381 805-1718.</p> <p>Freundliche Grüße</p>		<p>Die Hinweise werden für die Berücksichtigung in der Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen. Regelungsinhalte des B-Plans werden nicht berührt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“							
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf										
Lfd. Nr. 78_5	Behörden Stadtwerke Rostock AG	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 24.07.2014	Posteingang						
Stellungnahmen		Behandlung								
<div style="text-align: right;">  </div> <p>Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <table border="0"> <tr> <td>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</td> <td>Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>61.21/61.31.10/schö, 10.07.2014</td> <td>LAP-Frau Abel</td> <td>805-1940 24.07.2014</td> </tr> </table> <p>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ unsere Reg.-Nr.: LS 14_1677</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Wir gehen davon aus, dass die neu zu errichtende Beleuchtungsanlage in die Baulastträgerschaft des Tief- und Hafenbauamtes der Hansestadt Rostock (THBA) übergeht.</p> <p>Entsprechend Verkehrssicherungspflicht (die u.a. durch eine Beleuchtung entsprechend DIN 13201 abgesichert wird), geben wir wichtige Hinweise zur Planung/Ausführung der Beleuchtungsanlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Um für die Stadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG) - Hauptabteilung Licht - zu koordinieren. ➤ Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des THBA erfolgen. ➤ Lichtpunkte mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung sind unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalls zu bevorzugen. ➤ Das Aufstellen von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen. ➤ Wenn im Bebauungsgebiet Lichtsignalanlagen oder Informationskabel der Hansestadt Rostock geplant sind, dann wenden Sie sich bitte an: <p>Frau Luschas (Lichtsignalanlagen) 0381 381-6625 Herr Hennigfeld (Informationskabel) 0381 381-2411 oder 0171 8604442</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p>		Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum	61.21/61.31.10/schö, 10.07.2014	LAP-Frau Abel	805-1940 24.07.2014	<p>Die Hinweise werden für die Berücksichtigung in der Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen. Regelungsinhalte des B-Plans werden nicht berührt.</p> <p>Die Hinweise werden vollständig berücksichtigt.</p>		
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum								
61.21/61.31.10/schö, 10.07.2014	LAP-Frau Abel	805-1940 24.07.2014								




Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 81	Behörden Tief- und Hafenbauamt Abt. Verkehrsplanung und -förderung	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 40%;"> <p>81</p> <p>von: 66.1</p> <p>an: 61.21</p> </div> <div style="width: 40%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung</div> <div>PE-Nr.: 1570</div> </div> <div style="margin-top: 5px;"> eingeg. am: 13. AUG. 2014 <i>Wit + Schröder</i> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div>weiterge- leitet an: 61.30 <i>Hei</i></div> <div style="text-align: right;"> 12. August Sachb.: B. Herrmann ☎/📠 381-6608 / - ✉ birka.herrmann@rostock.de Gz.: 66 </div> </div> </div> </div> <div style="width: 20%;"></div>				

Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“
Stellungnahme

Zum Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 haben wir keine weiteren Hinweise.

Heike Schröder

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 82	Behörden Tief- und Hafenbauamt Abt. Komplexe Erschließung/Genehmigung	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 19.08.2014	Posteingang 26.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div style="text-align: right;">82</div> <div style="text-align: right;">Seite 1 von 1</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung PE-Nr.: 1755 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> eingeg. am: 26. AUG. 2014 W. Schoelens </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> weiterge- leitet an: 61.30 Fg </div> </div> <p>Stadtplanung - B-Plan Nr. 14.WA.155</p> <p>Von: Stefan-Matthias Kersten An: Duerten.Schoelens@rostock.de Datum: 19.08.2014 14:47 Betreff: B-Plan Nr. 14.WA.155</p> <p>Für die Löschwasserversorgung ist eine Ertüchtigung der vorhandenen Trinkwasserleitungen im Marienroggenweg und in der Lindenallee erforderlich. Diese Leistungen im vorhandenen Bestand sind von der HRO zu finanzieren. Deshalb sind im Satzungsbeschluss ca. 70.000,- € als Folgekosten für die Stadt anzugeben und auch in die Begründung mit aufzunehmen. Stefan Kersten</p>		Entsprechend der Anregung wird die Planbegründung in Pkt. 3.6 und 7.3 ergänzt. Die Anregung wird vollständig berücksichtigt.		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“							
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf										
Lfd. Nr. 87	Behörden Warnow-Wasser- und Abwasserverband	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 18.08.2014	Posteingang 20.08.2014						
Stellungnahmen		Behandlung								
<div style="text-align: center;"> 87  <p>Warnow-Wasser- und Abwasserverband Wasser- und Bodenverband Körperschaft des öffentlichen Rechts</p> </div> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 10px 0;"/> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p><small>Warnow-Wasser- u. Abwasserverband - 18069 Rostock - Carl-Hopp-Straße 1</small></p> <p>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p><small>Verbandsmitglieder: Hansestadt Rostock Zweckverband Wasser Abwasser Rostock-Land</small></p> <p><small>Carl-Hopp-Straße 1 18069 Rostock</small></p> <p><small>Telefon: 03 81 80 72 251 Widerspruchsstelle: 03 81 80 72 253 Telefax: 03 81 80 72 252 E-Mail: post@wwav.de Internet: www.wwav.de</small></p> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 150px;"> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;"> Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung: 18069 </td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"> eingeg. am: </td> <td style="padding: 2px;"> 20. AUG. 2014 <i>Wie + Schö</i> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"> weiterge- leitet an: </td> <td style="padding: 2px;"> 61.30 <i>Hi</i> </td> </tr> </table> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p><small>Bearbeiter: Herr Bräunlich Tel.: 0381 / 80 72-264</small></p> </div> <div> <p><small>Rostock, 18.08.2014</small></p> </div> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>Stellungnahme zum B-Plan: Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“</p> <p>Sehr geehrte Frau Schölens,</p> <p>seitens des Verbandes bestehen zu o. g. Vorhaben grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Einzelnen verweisen wir auf die Stellungnahme unserer Betreiberfirma EURAWASSER Nord GmbH</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  Katja Gödke </div> <div style="text-align: center;">  i. A. Rainer Horn </div> </div> </div>		Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung: 18069		eingeg. am:	20. AUG. 2014 <i>Wie + Schö</i>	weiterge- leitet an:	61.30 <i>Hi</i>	<div style="margin-bottom: 20px;"> <p>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt. (vgl. Entscheidung Nr. 25)</p> </div>		
Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung: 18069										
eingeg. am:	20. AUG. 2014 <i>Wie + Schö</i>									
weiterge- leitet an:	61.30 <i>Hi</i>									

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 88_1	Behörden Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow - Küste“	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 02.09.2014	Posteingang 03.09.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div style="text-align: center;">88</div> <div style="text-align: center;"> WASSER - UND BODENVERBAND "Untere Warnow-Küste" - Körperschaft des öffentlichen Rechts - </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste"</p> <p>Alt Bartelsdorfer Str. 18 a, 18146 Rostock</p> <p>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p> <p>Holbeinplatz 14</p> <p>18069 Rostock</p> </div> <div style="text-align: center;"> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div> <p>Ihr Zeichen:</p> <p>61.21/61.31.10/schö</p> <p>Bearbeiter: Jörn Steinhagen</p> <p>☎ 0381 63729366</p> <p>✉ steinhagen@wbv-mv.de</p> </div> <div> <p>Unser Zeichen:</p> <p>Ju/St 2014-201</p> <p>Rostock, 02.09.2014</p> </div> </div> <hr/> <p>2014-201 HRO B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch den Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 13/4.</p> <p>In Absprache mit dem Umweltamt der Hansestadt Rostock soll das Gewässer ab Marienroggenweg umverlegt werden. Ziel ist es das verrohrte Gewässer zu öffnen und naturnah herzustellen. Zurzeit verläuft die Trasse der Rohrleitung quer durch die Wohnbebauung zwischen Marienroggenweg/Krummendorfer Straße/Toitenwinkler Weg. Dadurch ist die Unterhaltung des Gewässers in den meisten Gewässerabschnitten stark eingeschränkt bzw. nicht durchführbar.</p> <p>In dem uns vorliegenden Bebauungsplan ist wahrscheinlich ein veralteter Verlauf des Gewässers eingezeichnet. Dem können wir so nicht zustimmen, da dadurch die Probleme nicht gelöst werden.</p> <p>In Rücksprache mit dem Umweltamt verweisen wir auf deren Stellungnahme.</p> <p>Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> <p>Just Geschäftsführerin</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Hansestadt Rostock PE-Nr. Amt für Stadtplanung: 1308</p> <p>eingeg. am: 03. SEP. 2014</p> <p>weitergeleitet an: 61.30</p> </div> </div>		<p>Auf der Grundlage einer gutachterlichen Untersuchung zum Trassenverlauf des Vorflut-Gewässers 13/4 (BDC) hat sich die Trassenvariante 3a (Nord) als Vor-zugsvariante erwiesen. Sie wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Trasse wird im Bereich nördlich des B-Plangebietes (unverbindlich) gekennzeichnet und innerhalb des Plangebietes im Bereich der nördlichen Wiesenfläche als offener Graben festgesetzt. Der bestehende Rohrleitungsverlauf wird als ‚künftig entfallend‘ festgesetzt. Die von dieser Änderung gegenüber dem 2. Planentwurf betroffenen Eigentümer wurden ergänzend beteiligt (§ 4a (3) BauGB).</p> <p>Die Anregung wird vollständig berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 88_2	Behörden Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow - Küste“	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 03.09.2014	Posteingang 03.09.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div style="text-align: right;">Seite 1 von</div> <p>Stadtplanung - Erbitte Ausdruck für Posteingang über 61.30: Wtrlt: B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel</p> <hr/> <p>Von: Dürten Schölens An: Stadtplanung Datum: 03.09.2014 10:50 Betreff: Erbitte Ausdruck für Posteingang über 61.30: Wtrlt: B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel Anlagen: SKMBT_C22014090309180.pdf</p> <hr/> <p>>>> Jörn Steinhagen<steinhagen@wbv-mv.de> 03.09.2014 10:34 >>></p> <p>Sehr geehrte Frau Schölens,</p> <p>anbei unsere Stellungnahme mit der abgesprochenen Terminverlängerung zu o.g. Bebauungsplan.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Jörn Steinhagen</p> <hr/> <p>Verbandsingenieur Dipl.-Ing. Jörn Steinhagen Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow – Küste“ Körperschaft des öffentlichen Rechts Alt Bartelsdorfer Str. 18 A 18146 Rostock</p> <p>Tel: +49 (0)381 63 72 93 66 Fax: +49 (0)381 44 02 46 12</p> <p>E-Mail: steinhagen@wbv-mv.de WBV-Rostock@wbv-mv.de Internet: www.wbv-mv.de</p>				

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 89	Behörden Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 24.07.2014	Posteingang 28.07.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> Hansestadt Rostock PE-Nr.: Amt für Stadtplanung 1413 eingeg. am: 28. JULI 2014 weitergeleitet an: 61.30 </div> <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;"> WSV.de Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes </div> <p> Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund Wamper Weg 5 · 18439 Stralsund Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock </p> <p> Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ - Ihre Anzeige vom 10. Juli 2014 </p> <p> Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p> der Eingang Ihrer oben genannten Anzeige einschließlich Anlagen wird bestätigt.</p> <p> Die Unterlagen wurden durch mich aus strom- und schifffahrtspolizeilicher Sicht geprüft.</p> <p> Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden nicht berührt.</p> <p> Von Seiten des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund gibt es keine Hinweise bzw. Einwände.</p> <p> Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Christine David </p>		<p>Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; abwägungsrelevante Belange sind nicht zu berücksichtigen.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 90	Behörden Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 17.07.2014	Posteingang 23.07.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div style="text-align: right;">Seite 1 von 1</div> <p>Stadtplanung - Ihr Zeichen: 61.21/61.31.10/schö Stellungnahme</p> <hr/> <p>Von: <baiudbwtoeb@bundeswehr.org> An: <duerten.schoelens@rostock.de> Datum: 17.07.2014 14:23 Betreff: Ihr Zeichen: 61.21/61.31.10/schö Stellungnahme</p> <hr/> <p>Sehr geehrte Frau Schölens,</p> <p>gegen das im Betreff angegebene Vorhaben bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken.</p> <p>Hinweis: Um die Bearbeitung papierlos und zeitsparend zu gestalten kann die Übersendung Ihrer Unterlagen auch in elektronischer Form (Mail/Internetlink) erfolgen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Brang, Michael</p> <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen</p> <p>der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>		<p>Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; abwägungsrelevante Belange sind nicht zu berücksichtigen.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr.: 1375
eingeg. am:	23. JULI 2014 <i>Wie + Schö</i>
weitergeleitet an:	61.30 <i>thi</i>

Det. Kue

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 90_1	Behörden Landgesellschaft M-V mbH	Postausgang 17.06.2015	Schreiben vom 13.07.2015	Posteingang 13.07.2015
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>namens und in Vollmacht des Landes Mecklenburg-Vorpommern verwaltet die Landgesellschaft M-V mbH die von Ihnen benannten Flurstücke 55 und 57 der Flur 2 Gemarkung Toitenwinkel. Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 17.06.2015 an das Finanzministerium des Landes M-V, welches uns der Zuständigkeit halber zur weiteren Bearbeitung übergeben worden ist.</p> <p>Zur abschließenden Beurteilung Ihres Anliegens bitten wir um Zusendung der in Ihrem Schreiben benannten Anlage. Diese ist möglicherweise beim Ministerium, dem „Erstempfänger“ Ihres Schreibens verblieben, oder nicht Bestandteil Ihres Schreibens.</p> <p>Prinzipiell halten wir die Entrohrung im Bereich der Flurstücke 55 und 57 für möglich.</p> <p>Wir verweisen jedoch darauf, dass dadurch kein vermeidbarer Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche erfolgen darf und die Erreichbarkeit der angrenzenden bzw. übrigen landeseigenen Flächen nicht gefährdet werden darf.</p> <p>Des Weiteren bestehen Gestattungsverträge mit der Seehafenverwaltungsgesellschaft (Trinkwasserleitungsrecht zum FS 55) und ein Fernwärmeleitungsrecht (u. a. für FS 57) zugunsten der Stadtwerke Rostock AG.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Frank Schuckmann Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH</p> <p>Tel. 0381/40 51 3- 24 Fax 0381/40 51 3- 28 Mobil 0173 62 92 278</p> <p>E-Mail: frank.schuckmann@lgmv.de</p>		<p>Der geplante Vorflutgraben westlich des Marienroggenweges führt innerhalb des Plangeltungsbereiches zu einem Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die weiterführende Trassierung (außerhalb des Geltungsbereichs) ist z.T. als offener Graben und z.T. als Rohrleitung nördlich parallel zur Heizleitung vorgesehen. Die Festsetzungen als Flächen für die Wasserwirtschaft im Plangeltungsbereich wie auch die weiterführende Trassierung beschränkt sich auf unvermeidbare Flächeninanspruchnahmen. Bei der z.T. als Rohrleitung vorgesehenen Gewässerführung werden landwirtschaftliche Flächen nur temporär beansprucht und der Nutzung nicht dauerhaft entzogen. Die Erreichbarkeit der verbleibenden Ackerflächen bleibt unverändert. Dem angesprochenen Vermeidungsgebot wird damit entsprochen.</p> <p>Auf die Gestattungsverträge und Leitungsrechte bzgl. Flst. 55, 57 (außerhalb des Plangeltungsbereichs) wird in der Planbegründung ergänzend hingewiesen (Pkt. 3.6.3).</p> <p>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</p>		

Bebauungsplan Nr. 14.W.155 „Dorf Toitenwinkel“ / Abwägungsregister Bürger

Nr.	Datum	Anrede	Vorname	Name	Straße	PLZ	Ort	PA			Bemerkung
1	08.08.2014/ 12.08.2014 20.07.2015 11.05.2014	Herr				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
2	01.08.2014/ 12.08.2014	Herr Dr.				18147	Rostock	08.08.2014	t		Sammel-SN B
3	03.08.2014/ 04.08.2014	Familie				18147	Rostock	08.08.2014	t		Sammel-SN A (Mitunterzeichner 90 – 92)
4	05.08.2014	Herr				18147	Rostock	05.08.2014	v (Beteiligung 4aIII)		
5	06.08.2014/ 13.08.2014	Familie				18147	Rostock	13.08.2014	t		Sammel-SN A Sammel-SN B
6	07.08.2014					18147	Rostock	13.08.2014	t		Sh. SN 18
7	08.08.2014	Herr				18147	Rostock	13.08.2014	v		
8	07.08.2014	Frau						12.08.2014	v		
9	07.08.2014	Herr						12.08.2014	v		
10	21.07.2014/ 05.08.2014 06.09.15	Herr Dr.				18147	Rostock	13.08.2014	t		Zustimmung § 4a(3) BauGB
11	09.08.2014	Herr				18106	Rostock	13.08.2014	v		
12	09.08.2014	Frau				18106	Rostock	14.08.2014	v		
13	03.08.2014	Frau				18147	Rostock	13.08.2014	t		Sammel-SN A
14	03.08.2014	Herr				18147	Rostock	13.08.2014	t		Sammel-SN A
15	08.08.2014					18147	Rostock	13.08.2014	t		Sammel-SN A
16	11.08.2014	Frau				18147	Rostock	19.08.2014	t		
17	12.08.2014/ 11.08.2014/ 12.08.2014	Herr				18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sh. SN 103

Nr.	Datum	Anrede	Vorname	Name	Straße	PLZ	Ort	PA			Bemerkung
18	12.08.2014					18273	Güstrow	13.08.2014	t		Sh. SN 6
19	13.08.2014	Herr						15.08.2014	-		
20	13.08.2014	Herr				15230	Frankfurt (Oder)	15.08.2014	v		
21	12.08.2014	Herr						15.08.2014	v		
22	10.08.2014					18147	Rostock	19.08.2014	t		Sammel-SN A sh. SN 103
23	13.08.2014	Herr						15.08.2014	v		
24	13.08.2014	Herr						15.08.2014	-		
25	13.08.2014	Herr						15.08.2014	-		
26	13.08.2014	Frau				01159	Dresden	15.08.2014	v		
27	13.08.2014	Herr						15.08.2014	v		
28	13.08.2014	Frau						15.08.2014	v		
29	13.08.2014	Herr				63322	Rödermark	15.08.2014	v		
30	03.08.2014/ 10.08.2014	Herr				18147	Rostock	19.08.2014	t		Sammel-SN A
31	11.08.2014					18055	Rostock		n		
32	11.08.2014	Herr				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
33	11.08.2014	Frau				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
34	11.08.2014	Frau				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
35	13.08.2014	Frau				18147	Rostock		t		Sh. SN 104
36	12.08.2014	Herr				18147	Rostock		n		Sammel-SN A
37	23.07.2014/ 11.08.2014/ 13.08.2014	Frau				18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sammel-SN B
38	23.07.2014/ 10.08.2014/ 14.08.2014	Herr				18147	Rostock	18.08.2014	t		Sammel-SN A
39	10.08.2014					18147	Rostock		t		Sammel-SN A
40	12.08.2014/ 13.08.2014	Frau				18147	Rostock		t		Sammel-SN A sh. SN 103
41	05.08.2014 08.08.2014	Herr				18119	Rostock		t		Sammel-SN A
42	03.08.2014	Frau				18147	Rostock		t		Sammel-SN A

Nr.	Datum	Anrede	Vorname	Name	Straße	PLZ	Ort	PA			Bemerkung
43	29.07.2014/ 12.08.2014	Frau	■■■■	■■■■	■■■■■■■■	18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sammel-SN B
44	04.08.2014/ 11.08.2014		■■■■	■■■■	■■■■■■■■■■	18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sammel-SN B Sh. SN 105
45	04.08.2014/ 11.08.2014	Herr	■■■	■■■■	■■■■■■■■■■	18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sammel-SN B Sh. SN 105
46	12.08.2014	Frau	■■■■	■■■■■■	■■■■■■■■■■	18147	Rostock		n		Sammel-SN B
47	12.08.2014	Herr	■■■■■	■■■■■■	■■■■■■■■■■	18147	Rostock		n		Sammel-SN B
48	10.08.2014/ 12.08.2014	Frau	■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sammel-SN B sh. SN 38
49	29.07.2014/ 12.08.2014	Frau	■■■■	■■■	■■■■■■■■	18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sammel-SN B
50	13.08.2014	Frau	■■■■■	■■■■■	■■■■■■■■■■	18147	Rostock		n		Sammel-SN B
51	03.08.2014/ 13.08.2014	Herr	■■■	■■■■■	■■■■■■■■	18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sammel-SN B
52	13.08.2014	Frau	■■■■■	■■■■	■■■■■■■■	18147	Rostock		n		Sammel-SN B
53	29.07.2014/ 11.08.2014	Herr	■■■■	■■■■	■■■■■■■■■■	18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sammel-SN B
54	29.07.2014/ 12.08.2014		■■■■■■■	■■■■	■■■■■■■■■■	18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sammel-SN B
55	03.08.2014/ 12.08.2014	Herr	■■■	■■■■■■	■■■■■■■■■■	18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sammel-SN B
56	29.07.2014/ 12.08.2014		■■■■■■■	■■■■■	■■■■■■■■■■	18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sammel-SN B
57	30.07.2014/ 13.08.2014		■■■■■■■■	■■■	■■■■■■■■■■	18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sammel-SN B
58	11.08.2014/ 13.08.2014	Frau	■■■■	■■■	■■■■■■■■■■	18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sammel-SN B
59	23.07.2014/ 11.08.2014/ 13.08.2014/ 14.08.2014	Herr	■■■■	■■■■	■■■■■■■■■■	18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sammel-SN B
60	13.08.2014	Herr	■■■■■	■■■■	■■■■■■■■	18147	Rostock		n		Sammel-SN B
61	12.08.2014	Herr	■■■	■■■■	■■■■■■■■	18147	Rostock		n		Sammel-SN B
62	01.08.2014	Frau	■■■■■■	■■■■■	■■■■■■■■■■	18147	Rostock		t		Sammel-SN A
63	01.08.2014	Herr	■■■■■■■	■■■■	■■■■■■■■	18147	Rostock		t		Sammel-SN A
64	04.08.2014	Frau	■■■■■	■■■	■■■■■■■■	18147	Rostock		t		Sammel-SN A

Nr.	Datum	Anrede	Vorname	Name	Straße	PLZ	Ort	PA			Bemerkung
65	30.07.2014	Herr				18147	Rostock		t		Sammel-SN 3
66	04.08.2014					18147	Rostock		t		Sammel-SN A
67	06.08.2014	Frau				18147	Rostock		t		Sammel-SN 3
68	31.07.2014					18147	Rostock		t		Sammel-SN A
69	02.08.2014	Frau				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
70	30.07.2014	Herr				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
71	03.08.2014					18147	Rostock		t		Sammel-SN A
72	04.08.2014	Frau				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
73	01.08.2014					18147	Rostock		t		Sammel-SN A
74	28.07.2014	Herr				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
75	02.08.2014	Herr				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
76	01.08.2014	Frau				18147	Rostock		t		sh. SN 103
77	28.07.2014	Herr				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
78	25.08.2014					18147	Rostock		t		sh. SN 103
79	27.07.2014	Familie				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
80	29.07.2014					18147	Rostock		t		Sammel-SN A
81	31.07.2014	Herr				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
82	30.07.2014	Herr				18147	Rostock		t		
83	03.08.2014	Frau				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
84	01.08.2014					18147	Rostock		t		Sammel-SN A
85	30.07.2014	Frau				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
86	06.08.2014	Frau				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
87	08.08.2014/ 09.08.2014					18059	Rostock		t		Sammel-SN A
88	07.08.2014					18147	Rostock		t		Sammel-SN A
89	08.08.2014	Herr				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
90	01.08.2014	Herr				18147	Rostock		t		Sammel-SN A

Nr.	Datum	Anrede	Vorname	Name	Straße	PLZ	Ort	PA			Bemerkung
90	28.07.2014	Herr				18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sh. SN 03
91	03.08.2014					18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sh. SN 03
92	03.08.2014					18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sh. SN 03
93	08.08.2014	Herr				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
94	11.08.2014	Herr				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
95	10.07.2014	Herr				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
96	06.08.2014	Frau				20537	Hamburg		t		Sammel-SN A
97	16.07.2014					18059	Rostock		v		
98	13.05.2014	Frau				18147	Rostock	05.06.2014	n		Sh. SN 99
99	13.05.2014	Herr				18147	Rostock	29.07.2014	n		Sh. SN 98
100	06.05.2014					18147	Rostock	28.07.2014	v		
101	06.05.2014 14.08.2014	Herr				18147	Rostock	28.07.2014 27.08.2014	n		
102	22.04.2014	Herr				18147	Rostock		-		
103	14.08.2014	Arp Rechtsan wälte				18055	Rostock	21.08.2014	t	138/14 MA 13 pr D1/1400- 14	zu SN 17, 22, 40, 64, 66, 75, 77, 78
104	14.08.2014	Arp Rechtsan wälte				18055	Rostock	21.08.2014	t	131/14 MA 13 pr D1/1402- 14	zu 35
105	14.08.2014	Arp Rechtsan wälte				18055	Rostock	21.08.2014	t	132/14 MA 13 pr D1/1398- 14	zu 44, 45
106	14.08.2014	Bürgerinitiative 2014 Juli Toitenwinkel-Dorf „Mensch – Natur – Umwelt“							t		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr.	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang
Sammel-Stellungnahme A		Behandlung		
Die nachstehende Stellungnahme wurde insgesamt 64 mal abgegeben – z.T. unter Herausnahme einzelner Teilaspekte, z.T. mit Ergänzung individueller Äußerungen. Die Stellungnahme wird nebenstehend zusammenfassend behandelt. Hierauf wird bei der nachfolgenden Absender-bezogenen Behandlung der Stellungnahmen der Bürger unter der jeweiligen Reg.-Nr. entsprechend Bezug genommen. Individuelle Ergänzungen werden unter der jeweiligen Reg.-Nr. Absender-bezogen behandelt.		Eine nochmalige Überprüfung der möglichen WE-Zahlen und eine darauf aufbauende Verkehrsmengenermittlung bestätigen, dass das vorhandene Straßennetz ausreichend leistungsfähig für die Aufnahme des Mehrverkehrs ist, der aus den Festsetzungen des B-Plans resultiert (Planbegründung Pkt. 3.5, 5). Für eine zusätzliche Erschließungsstraße besteht kein Erfordernis. Die angeregte Trassierung durch die Toitenwinkler Wiesen ist wegen des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebots deshalb auch nicht zulässig. Die Erhaltung der vorhandenen Straßen ist Bestandteil des B-Plans. Im Bereich „Burgwall“ (ehem. Gutshof) wird eine kleinteilige max. 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen lässt Einfamilienhäuser wie auch kleine Mehrfamilienhäuser mit 4 – 6 WE zu. Entsprechend den Planungszielen soll die Neubebauung an die ehemalige Gutshofsituation anknüpfen. Dazu ist eine strikte Beschränkung auf Einfamilienhäuser ungeeignet. Wegen der kulturhistorisch unterschiedlichen Entwicklungsgeschichte, die sich im Dorfbild weiterhin manifestieren soll, werden der Gutshofbereich und die sonstige Dorflage nach ihrer Baustruktur (Anordnung, Kubatur) voneinander abgegrenzt. Für die insgesamt zugelassenen Neubebauungen ist das Straßennetz ausreichend leistungsfähig (s.o.). Der verkehrsberuhigte Bereich am Ortseingang ist Inhalt der Planfestsetzungen. Die Herstellung zusätzlicher Erschließungsanlagen wird durch private Erschließungsträger verwirklicht; eine Umlage von Anliegerbeiträgen ist dabei nicht möglich. Von der Anordnung eines Einbahnstraßenringes soll auch in Zukunft abgesehen werden (Planbegründung Pkt. 3.5). Für die Dokumentation des Straßenzustands vor Baumaßnahmen und die Beseitigung von Straßenschäden ist das Tief- und Hafenbauamt der Stadt zuständig; für Schädigungen durch Bauverkehr nimmt es den jeweiligen Verursacher in Regress, gegen den ein Ersatzanspruch aufgrund des StrWG M-V besteht. Störende Gewerbebetriebe sind nicht Bestandteil der zugelassenen Nutzungsart. Gartenbaubetriebe sind in Allgem. Wohngebieten nur als Ausnahme zulassungsfähig. Sie werden durch den B-Plan nur ausgeschlossen, soweit die Grundstückssituation der Baugebiete dies offensichtlich erfordert. Für alle anderen Bereiche wird über die ausnahmsweise Zulassung in einer Einzelfallprüfung durch die Baugenehmigungsbehörde entschieden. Die Bürgerbeteiligung ist in den Verfahrensunterlagen dokumentiert. Sie erfolgte in öffentlichen Ortsbeiratssitzungen (Erörterungen vom 21.04.2011, 24.12.12, 24.04.14), mehreren Gesprächsterminen beim Amt f. Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft und durch die 4-wöchige öff. Auslegung des 2. Planentwurfs.		
2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14.WA.155 „Dorf-Toitenwinkel“ Einwände / Anregungen / Antrag zur Änderung Sehr geehrte Damen und Herren, zu Ihrer o.g. öffentlichen Auslegung vom 10.07. – 14.08.2014 möchte ich fristgemäß meine Einwände geltend machen und bitte um Ihre schriftliche Eingangsbestätigung. (Bitte wählen Sie aus) <input checked="" type="checkbox"/> Aufgrund der erheblichen Zunahme des PKW Verkehrs auf den engen Dorfstraßen fordere ich: Zusätzliche Anbindung Wohngebiet „Burgwall“ (ehem. Gutsanlage, Kuhställe) durch: - Herstellung zusätzlicher Erschließungsstraße in gerader Verlängerung Weidendamm (ab Busschleife), - Sperrung der Straße zum alten Dorfkern ab Lindenallee zur Vermeidung von Durchgangsverkehr, - Umsetzung der Maßnahme vor Hochbaubeginn <input checked="" type="checkbox"/> Erhaltung der vorhandenen, dorttypischen und dorfprägenden Straßen im Istzustand. - keine Mehrfamilienhäuser im Wohngebiet „Burgwall“ - Erhaltung verkehrsberuhigter Bereich am Dorfeingang - Neubau soll an vorhandene Verkehrsstruktur angepasst werden und nicht umgekehrt. - keine Anliegerbeiträge für Bestandsbewohner bedingt durch die Neubaumöglichkeiten im B-Plan. <input checked="" type="checkbox"/> Keine KFZ-Mehrverkehrsbelastung durch Errichtung Einbahnstraßen bis hin zum Kreisverkehr im Dorf <input checked="" type="checkbox"/> Dokumentation der Straßen im Istzustand vor Baubeginn, Sicherstellung der Reparatur- bzw. Erneuerung gem. Verursacherprinzip, keine Anliegerverpflichtung <input checked="" type="checkbox"/> Ablehnung von störenden Gewerbebetrieben, welche im erhöhten Maße Verkehr verursachen; keine Gartenbaubetriebe im gesamten B-Plan-Gebiet <input checked="" type="checkbox"/> Bürgerbeteiligung grundsätzlich vermisst oder frühzeitige Einbindung fehlte Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt.		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr.	Bürger	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang 12.08.2014
Sammel-Stellungnahme B		Behandlung		
<i>Der nachstehenden Stellungnahme bzgl. des Baugebietes WA 9 haben sich insgesamt 22 Bürger angeschlossen (Reg.-Nr. 2, 5, 37, 43-61).</i> <i>Die Stellungnahme wird nebenstehend zusammenfassend behandelt. Hierauf wird bei der nachfolgenden Absender-bezogenen Behandlung der Stellungnahmen der Bürger unter der jeweiligen Reg.-Nr. entsprechend Bezug genommen.</i>		<p>Zu 1.- 3: Auf den Fortbestand einer faktischen Ruhezone auf einem fremden Baugrundstück besteht keinen Anspruch (BVerwG U v. 18.09.2003 - 4 CN 3.02). Eine artgleiche Bebauung „in der zweiten Reihe“ muss die Grundsätze des Rücksichtnahmegebotes berücksichtigen. Dieses ist mit der Planung von ca. 4 Baugrundstücken an einem privaten Wohnweg nicht verletzt.</p> <p>Zu 4.: Im Erfassungsbericht und der Artenschutzprüfung (Biota, 2011) werden für das Areal WA 9 keine Verletzungen artenschutzrechtlicher Normen festgestellt. Der Verlust allgemeiner Biotop- und Lebensraumfunktionen auf dem Gebiet WA 9 wird durch Aufwertungsmaßnahmen an dem besagten Teich und der bisherigen Pachtgartenfläche ausgeglichen. Die Annahme, dass der geplante Eingriff in eine Siedlungsgrünfläche zu Funktionsverlusten als Lebensraum und Nahrungsflächen führen, ist angesichts der verbleibenden Grünflächen und der Größe der weiterhin erreichbaren sonstigen Nahrungsräume in der Umgebung unbegründet, denn die ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Hinzuweisen ist dabei auch auf die Darlegungen des Erfassungsberichtes, wonach z.B. Flugnachweise, Jagdaktivitäten oder ein Quartierstandort von Fledermäusen im Bereich WA 9 im Unterschied zu den bebauten Strukturen nicht dokumentiert wurden. Auch der Nachweis des Laubfroschs stellt danach einen Einzelnachweis im Sommerlebensraum dar und spricht nicht für eine dauerhafte Etablierung der Art im Plangebiet.</p> <p>Zu 5.: Bei der geplanten Baumfällung handelt es sich um einen Naturaufwuchs aus 2 Eschengruppen mit insg. 11 dicht stehenden Stämmen, die im Kronenbereich bereits Totholz aufweisen (Planbegründung wurde angepasst). Die Baumfällung ist unvermeidbar, weil die Erschließung des Baulandpotenzials WA 9 nur über eine Zufahrt zwischen den Wohngrundstücken Marienroggenweg 51 und 52 möglich ist. Für eine Wegeführung unter Erhaltung aller Eschen-Stämmlinge besteht in der Örtlichkeit kein Raum. Die unt. Naturschutzbehörde hat deshalb im Aufstellungsverfahren ihre Zustimmung zu der Fällung in Aussicht gestellt.</p> <p>Zu 6.: Eine verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke WA 9 ist unverzichtbar und ausschließlich über die festgesetzte Lösung realisierbar (s.o.). Die Einlassung zur Verkehrserschließung „Burgwall“ ist unzutreffend.</p>		
<p>-Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung ,Stadtplanung und Wirtschaft</p> <p>Rostock, 11.08.2014</p> <p>Einwendungen im B-planverfahren WA 14.WA.155“ Dorf Toitenwinkel“</p> <p>Wir wenden uns gegen die geplante Bebauung des WA 9 in unserer Eigenschaft als Anwohner/Anreiner des WA 9 aus folgenden Gründen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Bebauung führt genau in den Ruhebereich von uns Anliegern2. Die Bebauung führt zu erhöhtem, unverhältnismäßigem Lärm durch die geplante Straße-neue Einwohner mit Autoverkehr, Besucherverkehr, Postverkehr, Müllwagen, Möbeltransporte, usw.3. Es besteht vor unseren Grundstücken kein Ruhebereich. Wir möchten auch , wie andere Anwohner oder wie für die neuen Anwohner auf dem Burgwall vorgesehen, Ruhebereiche zur Erholung. Ein drohender Kreisverkehr geht schon mit massivster Lärmbelästigung einher.4. Die Bebauung vernichtet Lebensräume von FFH-geschützten Laubfröschen und Fledermäusen und weiteren angestammten Tieren. (viele Brutvögel, Kammolche ,Rehe, Eisvogel, Buntspecht...) Entgegen des Gutachtens hierzu wurden 2011 Laubfrösche im WA 9 festgestellt und sind auch heute 2014 feststellbar. In der Begründung zum B-plan Entwurf wird auf Seite 26 ausgeführt, dass im Teich im Quartierinnenbereich in Nähe des WA 9 FFH-geschützte Laubfrösche existent sind. Damit müssen auch die Sommer-und Winterquartiere erhalten bleiben (siehe Biota-Gutachten),die sich auch im WA 9 befinden.5. Keine Fällung der Bäume und Hecken im WA 9 und angrenzend, da Lebensraum für FFH-geschützte Laubfrösche . Eine nicht zutreffende Anzahl von Bäumen wurde im B-plan eingezeichnet, im WA 9 werden mehr als 3 Bäume gefällt werden müssen, obwohl diese der Baumschutzsatzung der Stadt Rostock unterliegen.6. Keine neue Erschließungsstraße für 4 Häuserhinter oder neben unseren Grundstücken. Eine Straße für 4 Häuser ist unverhältnismäßig, wenn nicht mal für ggf.38 WE und mehr auf dem Burgwall eine Straße errichtet wird.				


Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr.	Bürger	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang 12.08.2014
Sammel-Stellungnahme B		Behandlung		
<p>7. Bei WA 9 würde mit Errichtung der neuen Erschließungsstraße gleichzeitig ein Unfallschwerpunkt in der Aus- bzw. Einfahrt entstehen. (z.B. Wendekreis zu klein, Kurve nicht einsehbar, teilweise kein Fußgängerweg, Fahrt in den Gegenverkehr, dann aber bei wesentlich mehr Verkehr auf den Straßen)</p> <p>8. Die BI stellte seinerzeit beim Amt für Stadtplanung und beim Oberbürgermeister den Antrag, das besagte Grundstück des WA 9 aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen, da die Bürgerschaft schon einmal 2002 beschlossen hatte, dort nicht zu bauen. Eine Satzung zur Bebauung des WA 9 wurde abgelehnt. (siehe auch Niederschriften der Ausschüsse von 2002 und Beschluss der Stadt) Der OB erklärte, er wäre sensibilisiert, jedoch wurde hier entgegen des Bürgerschaftsbeschlusses gehandelt. Wir haben darauf vertraut, dass der Bürgerschaftsbeschluss im weiteren Handeln der Verwaltung Beachtung findet.</p> <p>9. Am 14.03.2007 stellte ebenfalls eine Anreinerin den Antrag, den FNP(=Flächennutzungsplan) auf Grund des ergangenen Bürgerschaftsbeschlusses aus 2002 in der Sache, zu ändern. Man teilte ihr mit, dass u.a. auf Grund der Flächengröße eine Änderung des FNP für das Anliegen nicht relevant sei. Auch teilte der Oberbürgermeister mit, dass bezüglich des Bürgerschaftsbeschlusses aus 2002 kein Beschluss in Bezug auf das Grundstück gefasst wurde. Aber es sollten die Belange der betroffenen Bürger in der Ortslage mit entsprechendem Gewicht in den Entscheidungsprozess eingebracht werden-bis jetzt wurde dies nicht getan:</p> <p>Drei Unterschriftensammlungen liegen dem Amt in der Sache vor:</p> <p>2002: 91 Bürger von Toitenwinkel-Dorf fordern die „Nichtbebauung des Dorfkerns und die Erhaltung des dörflichen Charakters“</p> <p>2011: 138 Bürger aus TW-Dorf und 42 Besucher erneuerten bzw. gaben neu ihre Unterschrift</p> <p>2011 154 Bürger aus Toitenwinkel-Dorf gaben ihre Stimme für die „Erhaltung des Dorfkerns durch Nichtbebauung“</p>		<p>Zu 7:</p> <p>Die Annahme eines Unfallschwerpunktes durch die Anlage einer Einmündung für 4 Wohngrundstücke und einer Verkehrsbelegung auf der Zufahrtsrote zum WA 9 – südl. Lindenallee von max. 352 Kfz/d, 34 Kfz/h^ (vgl. Planbegründung Pkt. 3.5, 4.1.2.1, 5) ist unbegründet. Der Marienroggenweg bleibt angesichts der Lage der zusätzlichen Baugebiete weitestgehend frei von verkehrlichen Auswirkungen der Zusatzbebauung. Von der Berücksichtigung ausreichender Eckausrundungen und Wendemöglichkeiten in der weiteren Ausführungsplanung darf ausgegangen werden; die festgesetzte Verkehrsfläche ist hierfür ausreichend dimensioniert.</p> <p>Zu 8. - 10:</p> <p>Die Planung entspricht den Beschlussfassungen der Bürgerschaft v. 28.01.2009 und 14.05.2014.</p> <p>Die Anwohnerbelange wurden im Ergebnis eines umfassenden Beteiligungsverfahrens in unterschiedliche Planungsalternativen eingebracht und fanden angemessene Berücksichtigung im nunmehr abschließenden Planungsstand.</p> <p>Zu 11. – 13.:</p> <p>Über die von Dritten vorgetragenen Anregungen und Hinweisen wird im Zusammenhang mit den dazu vorliegenden Stellungnahmen entschieden.</p> <p>Zu 14., 15:</p> <p>Im Dorf Toitenwinkel sind Defizite der Wohnqualität oder eine unzureichende Verkehrsqualität nicht erkennbar. Die Anstrengungen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Die soziale Stadt“ konzentrieren sich deshalb auf Defizite und die städtebauliche Aufwertung des benachbarten Plattenbaugebietes. Notwendige Verkehrsverbesserungen werden im Rahmen des B-Plans durch Festsetzung von Stellplätzen für die Kirchgemeinde am Kreuzungsbereich Krummendorfer Straße / Lindenallee vorgesehen.</p> <p>Die Siedlungsstruktur des Dorfes Toitenwinkel ist mit den benannten Plattenbau- und Werksiedlungen weder nach dem Bebauungsmaßstab und der Einwohnerkonzentration noch nach der Planungsgeschichte vergleichbar. In der ungeplanten, kleinteilig privaten Siedlungsstruktur im Dorf Toitenwinkel besteht eine grundstücksbezogene Freiraumausstattung der Wohnungen. Zudem verfügt der Ort über eine gute Grünflächenausstattung und ist insgesamt als durchgrünte Siedlung wahrnehmbar. Die Schaffung zusätzlicher öffentlicher oder gemeinschaftlicher Grünflächen tritt hier deshalb hinter dem Belang der erforderlichen Nutzbarmachung von Baulandpotenzialen zurück.</p>		
<p>10. Die Bürgerinitiative setzt sich seit Jahren für die Nichtbebauung des WA 9 ein.</p> <p>11. Die Pächter der Gartenanlage der Gärten in Toitenwinkel-Dorf unterstützten die Nichtbebauung des WA 9 durch ein Schreiben.</p> <p>12. Der Rostocker Tierschutzverein, der BUND und andere Unterstützer wenden sich gegen die Auswirkungen bei Bebauung des WA 9.</p> <p>13. 42 Besucher von Toitenwinkel-Dorf unterstützten durch Unterschrift die Nichtbebauung des WA 9.</p> <p>14. Die eigenen Ziele zur städtebaulichen Weiterentwicklung aus dem Konzept „Die Soziale Stadt“ in Rostock Toitenwinkel sollen beachtet werden, wie Erhöhung der Wohnqualität, Verbesserung der Verkehrsqualität</p> <p>15. In Toitenwinkel, Dierkow, Alt-Dierkow beispielsweise gibt es große Grünflächen für die Allgemeinheit, selbst in Toitenwinkel gibt es grüne Innenhöfe ohne Autoverkehr, das soll auch für Toitenwinkel-Dorf gelten</p>				

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr.		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang
Sammel-Stellungnahme B			Behandlung		
<p>16. Eine Grünfläche, die der Erholung diene, wird versiegelt.</p> <p>17. Es erfolgte keine Planung auf Grund der Notwendigkeit, da erst ein Eigentümer das zuständige Amt zum Handeln brachte; 2009 waren damals genügend Baugrundstücke vorhanden , es gab ein Überangebot an städtischem Bauland.</p> <p>18. Herr [REDACTED] erwarb ca.2000 das heutige zur Bebauung geplante Land (WA 9) als Gartenland mit negativem Bauvorbescheid zu Spekulationszwecken. Außerdem erwarb Herr [REDACTED] im Zeitpunkt der Durchführung des B-planverfahrens die Gartengrundstücke der 6 Gärten im Dorf. Nur Herrn [REDACTED] war es möglich, das Land bei der Landgesellschaft zu erwerben, obwohl seinerzeit andere Anreiner Kaufanträge gestellt hatten.</p> <p>19. Der B-plan dient nur privaten Vorhaben, so auch bei WA9. Rein private Interessen spielen hier eine Rolle.</p> <p>20. <u>Bei der Fläche des WA 9 handelt es sich um eine Außenbereichsfläche. Außenbereichsflächen sind für Freizeit, Erholung und Landwirtschaft gedacht und nicht zur Bebauung.</u></p> <p>21. Die Einarbeitung des WA 9 in den 2.Entwurf vor der Auslegung war nicht richtig, denn das Bau-und Planungsamt hat in Ihrer Beschlussvorlage 2014/BV/5409 dargelegt, dass die positiv beschlossenen Änderungsanträge in den neuen B-plan Entwurf aufgenommen worden seien, nachdem der alte Entwurf von der Bürgerschaft zur Auslegung abgelehnt wurde. Positiv beschlossen war 2012 die Streichung des WA 9 und Ausweisung einer Grünfläche. Wäre dieser positiv beschlossene Änderungsantrag eingearbeitet worden, wäre es nicht zu einer erneuten Abstimmung in der Bürgerschaft gekommen, mit der Folge, dass 19 zu /21 Stimmen jetzt für die Bebauung zählen. Zur Abstimmung kam es nur deshalb, weil keine öffentliche Beteiligung nach § 3(1) BauGB durchgeführt wurde. Im Übrigen wurde der andere positiv beschlossene Änderungsantrag aufgenommen.</p> <p>22. Der Bau-und Planungsausschuss konnte vor dem Beschluss der Bürgerschaft über die Auslegung des B-plans keine Beschlüsse fassen.</p> <p>23. Durch die Bebauung des WA 9 werden gleichzeitig 5 Gärten durch Rückbau und Umnutzung als Ausgleichsfläche vernichtet, die wiederum Lebensraum angestammter Tiere, u.a. auch der FFH-geschützten Laubfrösche und Fledermäuse sind. Gleichzeitig wird den Pächtern ein Ruheraum genommen.</p> <p>24. Bereits 2002 wurde in der abgelehnten Entwurfssatzung zu WA 9 ein Funktionsverlust von vorhandenen Biotopen festgestellt wie z.B. die Biotoptypen Intensivgrünland, Ruderale Trittflur.</p> <p>25. Es entstehen, bedingt durch die Außenbereichsfläche, bodenrechtliche Spannungen.</p>			<p>Zu 16.: Die Feststellung ist unzutreffend. Der Bereich WA 9 ist eine ungenutzte weitgehend verwilderte Brachfläche, die fortlaufend für wilde, widerrechtliche Ablagerungen von Grün- und Gehölzschnitt benutzt wird und einen Konflikttherd im Ort darstellt. Eine Erholungsnutzung besteht nicht.</p> <p>Zu 17. - 19: Die Notwendigkeit der Planung ergibt sich aus dem planungsrechtlichen Ordnungsbedürfnis und dem gesamtstädtischen Wohnbau- und Landbedarf. Die Einbindung privater Nutzungsinteressen in stadtplanerische Entscheidungen ist dabei ein zulässiger und üblicher Vorgang. Die Entscheidungsgründe der Voreigentümerin über einen Verkaufszuschlag der Fläche berühren hingegen keine für den B-Plan oder die Stadtplanung allgemein relevanten Fragestellungen.</p> <p>Zu 20.: Es ist gerade Ziel und Aufgabe des B-Plans, auf der funktionslosen, bisher als Außenbereich zu behandelnden Fläche Planungsrecht für eine bauliche Nutzung herzustellen.</p> <p>Zu 21., 22.: Der 2. Entwurf wurde am 14.05.2014 von der Bürgerschaft als hierfür zuständigem Gremium beschlossen. Die Bürgerbeteiligung ist in den Verfahrensunterlagen dokumentiert. Sie erfolgte in öffentlichen Ortsbeiratssitzungen (Erörterungen vom 21.04.2011, 24.12.2012, 24.04.2014), mehreren Gesprächsterminen beim Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft und durch die 4-wöchige öff. Auslegung des 2. Planentwurfs.</p> <p>Zu 23.: Der Grundstückseigentümer hat den Pachtvertrag über die Gartennutzung gekündigt. Die ehemalige Zuwegung von der Lindenallee steht wegen einer Lückenbebauung nicht mehr zur Verfügung. Die Kleingartennutzung der bisherigen Parzellen hat deshalb keine Zukunft; ein planerisches Festhalten daran wäre realitätsfern.</p> <p>Zu 24.: Der teilweise Funktionsverlust der im Bereich WA 9 bisher bestehenden Biotope steht einer Überplanung nicht entgegen. Er wird nach § 1a (3) BauGB im Plangebiet ausgeglichen (vgl. Planbegründung Pkt. 3.7.2, TF 4.7).</p> <p>Zu 25.: Bodenrechtliche Spannungen sind nicht erkennbar oder im Verfahren deutlich geworden. Geschützte Belange Dritter werden durch das WA 9 nicht berührt.</p>		


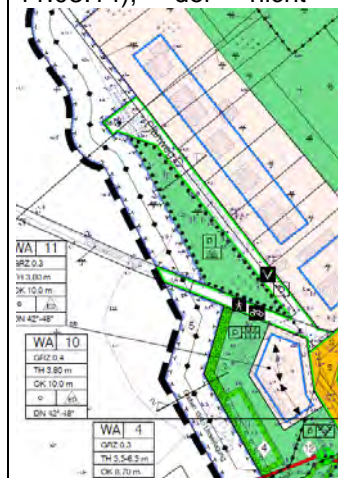
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr.	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang
Sammel-Stellungnahme B		Behandlung		
<p>26. Die Renaturierung des Teiches in WA 9 nach Rechtskraft des B-plans ist sinnlos weil, dann durch die Bebauung bereits die Lebensräume des Laubfrosches zerstört wurden. Die Renaturierung muss außerhalb des B-planverfahrens und bereits jetzt erfolgen, um das Aussterben der Laubfrösche zu verhindern.</p> <p>27. Das Planungsziel: Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes soll eingehalten werden</p> <p>28. Zur Erhaltung und Sicherung des Ortsbildes soll keine zweite Reihe Bebauung zugelassen werden, um die Auflösung der Dorfstruktur zu verhindern. Anderen Mitbewohnern steht dann aus</p> <p>Gleichheitsgründen auch diese Bebauung zu, es erfolgt keine Erhaltung des Ortsbildes, die Stadt hat mehrfach die Bebauung in der 2.Reihe innerhalb des Dorfes untersagt.</p> <p>29. Beachtung und Umsetzung eines Schreibens der Denkmalschutzbehörde, nachdem u.a. keine Bebauung in zweiter Reihe anzustreben ist, auch auf Grund einer bestehenden Dorfgestaltungskonzeption.</p> <p>30. Die Planungsziele aus dem Aufstellungsbeschluss sind nicht umgesetzt: Hier wurden z.B.im B-plan nur Außenbereichsflächen (WA 9= „Außenbereich im Innenbereich“ und nicht vereinzelte Außenbereichsflächen als Bauflächen zur Beplanung einbezogen</p> <p>31. Eine Bebauung soll nur an vorhandenen Erschließungsstraßen erfolgen. Die Fortführung der bestehenden Baustruktur als Straßenrandbebauung entlang der Anlieger-und Erschließungsstraßen ist selbstgestelltes Ziel der Verwaltung in der Entwurfsbegründung..</p> <p>32. Alternativbebauungen für die 3-4 Häuser sind möglich, so siehe Vorschlag der Bürgerinitiative "Mensch ,Natur, Umwelt".</p>		<p>Zu 26.: Zu der Lebensraumnutzung durch den Laubfrosch wird auf die Artenschutzprüfung (Bio- ta, 2011) und die Ausführungen zu Pkt. 4 verwiesen. Es ist jedoch gerade Ziel der Pla- nung, den erfassten Einzelbefund aufzugreifen und eine Anpassung des Kleingewässers an die Lebensraumannsprüche des Laubfroschs vorzunehmen, um zumindest eine Nut- zung als Laichplatz und Sommerlebensraum zu fördern. Dies kann durch eine Maßnah- me außerhalb des B-Plans nicht erreicht werden. Eine vorgezogene Durchführung ist ebensowenig umsetzbar, weil der Verpflichtungsgrund erst mit der Bebauung des zuge- ordneten WA 9 entsteht.</p> <p>Zu 27.: Die Festsetzung eines einheitlichen Rahmens für hinzukommende Bebauungen im Ort, der nach Gutshofbereich und Dorflage differenziert ist, dient der Sicherung und Verbes- serung des Ortsbildes.</p> <p>Zu 28.: Mit dem WA 9 wird keine „2. Reihe“, sondern eine selbständig über den Planweg D er- schlossene Baustruktur zugelassen. Das Ortsbild wird bereits wegen der introvertierten Lage des WA 9 davon nur marginal beeinflusst. Die Ableitung einer unerwünschten Vor- bildwirkung ist deshalb unzutreffend und im Übrigen wegen der aufgrund des B-Plans vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen auch nicht zu befürchten.</p> <p>Zu 29.: Die Denkmalbehörden wurden im Aufstellungsverfahren beteiligt und haben keine dies- bezüghchen Stellungnahmen abgegeben.</p> <p>Zu 30., 31: Die Planung setzt die von der Bürgerschaft verabschiedeten Planungsziele um. Die Ein- beziehung von Außenbereichsflächen ist ebenso Bestandteil dieser Ziele, wie die Erhal- tung der bestehenden Straßenrandbebauung und die Nutzung der Nachverdichtungs- möglichkeiten.</p> <p>Zu 32.: Die Festsetzung WA 9 soll neben der erforderlichen Bereitstellung von EFH- Grundstücken auch der Beseitigung des bestehenden Missstands (sh. Pkt. 16) diener und einen Konfliktherd im Ort langfristig „befrieden“. Letzteres würde mit dem Alternativ- vorschlag „Nichtbebauung des sog. Dorfkerns“, oder „Nutzung nahegelegener Bauplätze in Toitenwinkel o. Gehlsdorf“ nicht erreicht. Von einer zusätzlichen planungsrechtlicher Ausweisung der vorgeschlagenen Alternative (Südseite Lindenallee) wird abgesehen - in der Hoffnung auf Fortbestand des bisher mühsam erreichten Konsens zur Anzahl zusätz- licher Bauplätze.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr.	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang
Sammel-Stellungnahme B		Behandlung		
<p>33. Nach der Information an die Bürgerschaft über mögliche Wohnungsbaustandorte (mit bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen) in der Hansestadt <u>besteht kein dringendes Bedürfnis für 4 Häuser</u> im WA 9.</p> <p>34. Die Anreiner unterbreiteten bereits ,auch nach Anraten der Stadt, dem Eigentümer ein Kaufangebot, die Anreiner wären immer noch bereit ,das Land zu kaufen und den Eigentümer nach den Vorschriften des BauGB zu entschädigen</p> <p>35. Zur Klarstellung: Beim WA 9 geht es nicht um Bedenken wegen einer übermäßigen baulichen Verdichtung, wir wollen , wie seit Jahren gefordert keine Bebauung. Auch eine Bebauung wegen Ablagerungen von Grünschnitt vorzunehmen, halten wir für nicht gerechtfertigt.</p> <p>36. WA 9 bietet die letzte grüne Freifläche im Dorf. Sie soll nicht bebaut werden. Durch Bebauung erfährt unser Wohnen einen Wohnparkcharakter. Diese Wohnform war von uns niemals gewollt.</p> <p>37. Erhaltung der ländlich/dörflichen Wohn-und Lebensform im Dorf Toltenwinkel.</p> <p>38. Aus dem neuen B-planentwurf erfolgte die Herausnahme des ehemaligen WA 11. Ausschlaggebend sollte hier die Abstimmung mit den Interessen der Anwohner gewesen sein. Warum erfolgte dann nicht die Herausnahme des WA 9, obwohl dort mehr Bürger betroffen sind und vielmehr Interessen und Tatsachen sowie rechtliche Gründe gegen eine dortige Bebauung sprechen . Zum Beispiel: beim ehemaligen WA 11 gibt es eine vorhandene Erschließungsstraße (ca. 16 WE waren geplant) Bei WA 9 gibt es keine Erschließungsstraße und es sind ca. 4 WE geplant. Die Erschließung, als Entscheidungspunkt in der Abwägung, stellte nie in den anderen Entwurfsbegründungen ein Problem dar. Schon aus Gleichbehandlungsgründen fordern wir von der Bebauung des WA 9 Abstand zu nehmen. Wir sind nicht bereit, die aufgezeigten Nachteile hinzunehmen und werden notfalls wegen massiver Betroffenheit im B-plangebiet ein Normenkontrollverfahren anstreben.</p> <p>Die Bebauung des WA 9 muss aus dargelegten Gründen aufgegeben werden. Anstelle des WA 9 soll eine Grünfläche geplant werden.</p>		<p>Zu 33.: Die Aussage ist vor dem Hintergrund der aktuellen Baulandnachfrage unzutreffend. Insbesondere im Einfamilienhaus-Sektor ist die Stadt einer starken Standortkonkurrenz durch die Umlandgemeinden ausgesetzt. Es widerspricht deshalb den städtischen Interessen, solche Baulandpotenziale ungenutzt zu lassen.</p> <p>Zu 34., 35: Der Erwerb der Fläche bleibt den Anrainern weiterhin unbenommen; der B-Plan trifft keine Regelungen über den Grunderwerb und ebenso wenig über eine Bauverpflichtung.</p> <p>Auf die Erhaltung der Fläche als unbebauter Bereich besteht allerdings kein Anspruch (s.o., zu Pkt. 1.). Die Gründe für die Festsetzung der Fläche als Bauland sind in der Planbegründung und in den Ausführungen oben nachvollziehbar dargelegt.</p> <p>Zu 36., 37.: Sh. Pkt. 14, 15. Die Festsetzungen für das WA 9-Gebiet beinhalten eine gleichartige Bebauung, wie sie auf den umgebenden Grundstücken vorhanden ist. Die Bebauung des WA 9 steht dem Erhalt und Fortbestand der ländlich/dörflichen Wohn- und Lebensformen im Dorf deshalb nicht entgegen und bewirkt auch keinen diesbezüglichen Wandel auf bestehenden Wohngrundstücken.</p> <p>Zu 38.: Mit den „Interessen der Anwohner“ ist die gesamte Dorfgemeinschaft, nicht nur die unmittelbaren Anlieger am Marienroggenweg 1 – 5, angesprochen. Die hier vorgenommene Reduzierung ursprünglicher Bebauungsabsichten folgt den mehrfach dahingehend geäußerten Erwartungen unterschiedlicher Bewohner des Dorfes. Die Reduzierung an dieser Stelle war auch nach planungsrechtlichen Grundsätzen vorzuziehen, da hier aufwändigere Erschließungsbedingungen bestanden hätten und da eine Entwicklung in den Außenbereich hinein und zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen zurückgenommen wurde. Dementgegen kommt die WA 9 – Fläche in integrierter Siedlungslage auch nach allgemeinen Planungsgrundsätzen vorrangig für eine Nachverdichtung in Betracht.</p> <p>Das Baugebiet WA 9 bleibt aus den vg. Gründen Inhalt der Planfestsetzungen.</p> <p>Die Anregung (Aufgabe WA 9) wird nicht berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 1_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.05.2014	Posteingang
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Auslegungsentwurf zum B-Plan 14.WA.155 Widerspruch - Straßenverkehr Beantragung Aufnahme Bauplatz in 2. Reihe auf Flurstück 45/12</p> <p>Sehr geehrte Frau Schölens,</p> <p>leider erhielten wir erst jetzt die Information und den Auslegungsentwurf zum B-Plan 14.WA.155.</p> <p>Wie wir darin erkennen soll durch die massive Neubebauung der dörfliche Charakter und das Flair erheblich beeinträchtigt werden. Uns ist unerklärlich, wie der massive Entsorgungsverkehr der Tierställe, des Bodenaustausches vom kontaminierten Boden, der zukünftige Bauverkehr und der PKW Verkehr der vielen neuen Bewohner über die schmalen Dorfstraßen erfolgen sollen. Das finden wir nicht gut und äußern hiermit unsere Bedenken und Widerspruch.</p> <p>Dann erkennen wir mehrere Flächen im Dorf, die für eine Bebauung in der zweiten Reihe vorgesehen sind. Das erklärt sich uns nicht, zumal früher mit Begründung Erhaltung dörflicher Charakter solche Vorhaben abgelehnt wurden. Speziell für unser Flurstück 45/8 wurde eine Baugrenze von ca. 40 m von der Straße vorgegeben. Für das Flurstück 45/12 wurde 1997/98 unsere Bauvoranfrage für Bebauung mit Garage u.ä. negativ beschieden. In der östlichen Nachbarschaft musste ein Gartenhaus in Richtung Straße zurückgesetzt werden. Wir sehen den Gleichbehandlungsgrundsatz nicht mehr gegeben. Wenn der dörfliche Charakter nun gelockert wird, dann möchten wir beantragen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die alte Baugrenze wird aufgehoben bzw. verschoben bis zur oder nahe der hinteren Grundstücksgrenze.2. Gem. Skizze beantragen wir die Möglichkeit für die Bebauung für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf Flurstück 45/12 für unsere Kinder in den B-Plan-Entwurf aufzunehmen. <p>Wir bitten um Bestätigung. Sollten unser Widerspruch bzw. unser Antrag nicht sach- und formgerecht vorgebracht sein, so erbitten wir Ihre Information und Hilfe. Gern kommen wir auch persönlich in Ihr Büro.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Für die zugelassene Neubebauung ist das vorhandene Verkehrssystem ausreichend leistungsfähig; eine Erläuterung dazu ist der Planbegründung entnehmbar (Pkt. 3.5, 5). Kontaminierte Böden sind nicht bekannt. Zweifel bzgl. einer ehem. Kfz-Rampe wurden durch eine Altlastenuntersuchung v. 06.01.2015 ausgeräumt. Für einen Bodenaustausch ist zzt. kein Erfordernis ersichtlich. Der Umfang und die Organisation des Bauverkehrs ist nicht Gegenstand des B-Plans, sondern wird erst mit der Beantragung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen beurteilbar. In diesem Zusammenhang erfolgt die behördliche Abstimmung und Genehmigung – bei Erfordernis mit Nebenbestimmungen über Verkehrszeiten, Tonnage o.ä.</p> <p>Eine Erläuterung und Erklärung zur Festsetzung der überbaubaren Flächen ist in der Planbegründung (Pkt. 3.4) dargelegt. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgte bisher auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB (Einfügungsgebot, Orientierung am Bestand). Der B-Plan ist ein Rechtsinstrument zur Herstellung von Baurecht (z.B. auf Flächen, die bisher dem Außenbereich zuzurechnen waren oder auf denen eine Einfügung von Vorhaben in den umgebenden Bestand nicht gegeben war). Mit der Planaufstellung wird von diesen Rechtswirkungen Gebrauch gemacht und an 2 Standorten, die sich auf den Ortscharakter nicht nachteilig auswirken, Bauplätze „in 2. Reihe“ zugelassen.</p> <p>Die rückwärtige Baugrenze Flst. 45/12 (WA 12) ist ca. 30 m von der Straße entfernt festgesetzt. Sie berücksichtigt die bestehenden Hauptnutzungen. Für weitergehende Aufklärungen zu planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten, wird empfohlen, die Beratungsangebote des Amtes f. Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft zu nutzen oder einen Architekten / Stadtplaner zu Rate zu ziehen. Die Anregung zur Ausdehnung der Baugrenzen bis auf die rückwärtige Grundstücksgrenze (ca. 45 m von der Straße) widerspricht den Anwohnerinteressen nach Beschränkung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten und würde entgegen der Planungsziele zu einem Strukturwandel des Dorfes führen, weil eine Hinterliegerbebauung dann für das gesamte WA 12 und vergleichbar gelagerte andere Flächen zuzulassen wäre (ca. 25 EFH-Bauplätze).</p>		
		Anlagen Antrag Bauplatz Skizze Flurkarte		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 1_3	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 20.07.14, 12.08.14
			Posteingang 23.07.14, 14.08.14
Stellungnahmen		Behandlung	
<p> Beschwerde – mangelnder Umgang mit Bürgerbeteiligung. <i>Stell. 28.7.14</i> <i>461.21</i> <i>Siehe FL</i> Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Methling, die Stadtverwaltung soll Dienstleister für Ihre Bürger sein und visionär die Weichen für die Zukunft der Hansestadt Rostock stellen. Dazu gehören diverse Bauvorhaben vorzubereiten und umzusetzen. Alle reden immer von Bürgerbeteiligung bei neuen B-Plänen und dennoch kippen Gerichte in schon Regelmäßigkeit die Bauplanungen, bilden sich überall Bürgerinitiativen gegen die Stadtverwaltung. Ich möchte bei Ihnen auch Beschwerde führen, denn meine Schreiben an den Amtsleiter des Stadtplanungsamtes Ralph Müller und Frau Schölens als Mitarbeiterin werden gleich gar nicht beantwortet. Selbst eine Eingangsbestätigung gehört in diesem Amt leider nicht zum Standard. Bitte beachten Sie den beigefügten Schriftverkehr. Ergänzend möchte ich auch Ihnen mitteilen, dass ich vor allem mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen bei den historisch engen Straßen im Rahmen der Auslegung B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel nicht einverstanden bin. Die Vorschläge für eine neue Erschließungsstraße in das Dorf Toitenwinkel wurden bisher nicht angenommen und diskutiert. Diese ca. 320 m Straße würde viele Probleme lösen und auch für die „alten“ Dorfbewohner Verbesserungen bringen. In einem Schreiben vom 12.09.2012 an das Stadtplanungsamt setzte sich sogar Oberkirchenrat Steinhäuser ebenfalls für eine zusätzliche Anbindungsstraße in das Dorf Toitenwinkel ein, um die Spielstraße vor dem Jugendklub „Fischkutter“ zu entlasten. Bisher gibt es ca. 10 neue Baufelder, die natürlich die Eigentümer erfreuen. Aber für die überwiegende Mehrheit der Dorfbewohner Toitenwinkel gibt es nur Nachteile, bis hin bei problematischem Verkehrsaufkommen die Einrichtung von Einbahnstraßen mit möglichem Kreisverkehr. Die Wohnqualität verschlechtert sich. Mit freundlichen Grüßen  Anlassen </p>		<p> Die bestehende und die zu erwartende Verkehrsbelegung der Krummendorfer Straße wurden nochmals einer Überprüfung unterzogen (Planbegründung Pkt. 3.5, 5). Nach akt. Zählergebnissen des Jahres 2015 ist die Zufahrt Krummendorfer Straße mit einem DTV-Wert von 540 Kfz/d bzw. einem Spitzenwert von 46 Kfz/h[^] belegt. Zum Vergleich 2009: 690 Kfz/d; 52 Kfz/h[^]. Der Verkehrsrückgang erklärt sich mit entfallendem Durchgangsverkehr (Rückbaumaßnahme Hafenbahnweg). Zur Beurteilung, inwieweit ein Erfordernis für eine neue Erschließungsstraße ausgelöst wird, wurde die Ermittlung der zusätzlichen Verkehrsbelegung wegen mehrfacher Bürgerhinweise auf der Grundlage der ‚Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen‘ (FGSV, 2006) nochmals überprüft und korrigiert. Aufgrund der Ergänzung von Wohnbauflächen im Dorf ist eine zusätzliche Verkehrsmenge von max. DTV = 230 Kfz/d bzw. ein Spitzenwert von 23 Kfz/h[^] zu erwarten. Das Erreichen der Leistungsfähigkeitsgrenze für die als Wohnweg ausgebaute Krummendorfer Straße ist weiterhin nicht zu erwarten. Die RAST 06, Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, nennt unter Pkt. 5.2 als Einsatzgrenze für die Neuplanung von Anliegerstraßen mit Mischverkehr (Fußgänger/Kfz) und Fahrbahnbreiten ab 4,5 m eine Belastungsgrenze von 150 Kfz/h. Die Krummendorfer Straße entspricht diesem Straßentypus (Mischverkehr / „Spielstraße“, Schrittgeschwindigkeit / Ausbaubreite ca. 5,3 m mit Ausweichstellen (ca. 7,4 m) und „weicher“ Separation des Fußgängerverkehrs). Die Richtlinie RAST 06 ist diesbezüglich als geeignete Orientierungshilfe für die städtebauliche Planung anerkannt (vgl. Hess.VGH, U. v. 25.02.2004, 9 N 3123/01). Die prognostizierte Verkehrsbelegung liegt damit in einem Bereich, der für Wohngebiete eine übliche Verkehrsbelastung darstellt und ist als nicht erheblich zu bewerten und deshalb zu tolerieren. Eine weitere Straßenanbindung des Dorfes an den Weidendamm, wird insoweit weder durch das bestehende Verkehrsaufkommen noch durch die verkehrlichen Auswirkungen der Planung gerechtfertigt und würde deshalb sowohl vermeidbare bzw. nicht begründbare Eingriffe in den Naturhaushalt als auch unvermeidbare Kosten verursachen. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1). </p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 01.08.2014	Posteingang 04.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div>Rostock, den 01. August 2014</div> <p>2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14.WA.155 „Dorf-Toitenwinkel“ Einwände / Anregungen / Antrag auf Änderung</p> <p>Sehr geehrter Herr Müller,</p> <p>zur öffentlichen Auslegung des o.g. Bebauungsplanes möchte ich fristgemäß von meiner Mitwirkungsmöglichkeit Gebrauch machen und bitte um schriftliche Eingangsbestätigung.</p> <p>Wegen der zu erwartenden erheblichen Zunahme des Kfz-Verkehrs auf den engen Dorfstraßen ist die zusätzliche Anbindung des Wohngebietes „Burgwall“ erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none">- Herstellung einer Erschließungsstraße in gerader Verlängerung Weidendamm (ab Busschleife),- Sperrung der Straße zum alten Dorfkern ab Lindenallee zur Vermeidung von Durchgangsverkehr,- Umsetzung noch vor Hochbaubeginn. <p>Die vorhandenen dorftypischen und dorfprägenden Straßen müssen im Ist-Zustand erhalten bleiben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Keine Mehrfamilienhäuser im Wohngebiet „Burgwall“,- Erhaltung des verkehrsberuhigten Bereiches am Dorfeingang,- Anpassung des Neubaus an vorhandene Verkehrsstruktur (und nicht umgekehrt)- Keine Anliegerbeiträge für Bestandsbewohner aufgrund der Neubaumöglichkeiten im B-Plan. <p>Zur Vermeidung der Kfz-Mehrbelastung dürfen keine Einbahnstraßen und kein Kreisverkehr geplant werden.</p> <p>Der Ist-Zustand der Straßen ist vor Baubeginn zu dokumentieren, deren erforderliche Reparatur bzw. Erneuerung muss gemäß Verursacherprinzip ohne Anliegerverpflichtung erfolgen.</p> <p>Gewerbebetriebe, auch Gartenbaubetriebe, sind im gesamten im B-Plan-Gebiet wegen des zwangsläufig damit verbundenen deutlich zunehmenden Kfz-Verkehrs abzulehnen.</p>		<p>Eine nochmalige Überprüfung der möglichen WE-Zahlen und eine Verkehrsmengenermittlung bestätigen, dass das vorhandene Straßennetz ausreichend leistungsfähig für die Aufnahme des Mehrverkehrs ist, der aus den Festsetzungen des B-Plans resultiert (Planbegründung Pkt. 3.5, 5). Die angeregte Straßensperrung ist deshalb nicht mit Auswirkungen des B-Plans zu rechtfertigen.</p> <p>Auch für eine zusätzliche Erschließungsstraße besteht aus diesem Grunde kein Erfordernis. Die angeregte Trassierung durch die Toitenwinkler Wiesen ist wegen des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebots deshalb auch nicht zulässig.</p> <p>Die Erhaltung der vorhandenen Straßen ist Bestandteil des B-Plans.</p> <p>Der verkehrsberuhigte Bereich am Ortseingang ist Inhalt der Planfestsetzungen. Im Bereich „Burgwall“ (ehem. Gutshof) wird eine kleinteilige max. 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen lässt Einfamilienhäuser wie auch kleine Mehrfamilienhäuser mit 4 – 6 WE zu. Entsprechend den Planungszielen soll die Neubebauung an die ehemalige Gutshofsituation anknüpfen. Dazu ist eine strikte Beschränkung auf Einfamilienhäuser ungeeignet. Wegen der kulturhistorisch unterschiedlichen Entwicklungsgeschichte, die sich im Dorfbild weiterhin manifestieren soll, werden Gutshofbereich und die sonstige Dorflage nach ihrer Baustruktur (Anordnung, Kubatur) voneinander abgegrenzt. Für die insgesamt zugelassenen Neubebauungen ist das Straßennetz ausreichend leistungsfähig (s.o.). Die Herstellung zusätzlicher Erschließungsanlagen wird durch private Erschließungsträger verwirklicht; eine Umlage von Anliegerbeiträgen ist dabei nicht möglich.</p> <p>Von der Anordnung eines Einbahnstraßenringes soll auch in Zukunft abgesehen werden (Begründung Pkt. 3.5).</p> <p>Für die Dokumentation des Straßenzustands vor Baumaßnahmen und die Beseitigung von Straßenschäden ist das Tief- und Hafenbauamt der Stadt zuständig; für Schädigungen durch Bauverkehr nimmt es den jeweiligen Verursacher in Regress, gegen den ein Ersatzanspruch aufgrund des StrWG M-V besteht.</p> <p>Störende Gewerbebetriebe sind nicht Bestandteil der zugelassenen Nutzungsart. Gartenbaubetriebe sind in Allgem. Wohngebieten nur als Ausnahme zulassungsfähig. Sie werden durch den B-Plan nur ausgeschlossen, soweit die Grundstückssituation der Baugebiete dies offensichtlich erfordert. Für alle anderen Bereiche wird über die ausnahmsweise Zulassung in einer Einzelfallprüfung durch die Baugenehmigungsbehörde entschieden.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme B vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 2 - 6).</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 3_2; 90 - 92	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 08.08.2014	Posteingang 12.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>2. Entwurf Bebauungsplan Nr.14. WA. 155</p> <p>„Dorf Toitenwinkel“</p> <p>Antrag auf Änderung des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes</p> <p>Als Anwohner sind wir froh über den einstimmigen Bürgerschaftsbeschluss vom 14.5.2014 zum Erhalt des Windschutzstreifens am Planweg C. Nachvollziehbar ist für uns jedoch nicht, dass der Grabenverlauf nicht immer hinter dem bestehenden Grünstreifen vorgesehen ist.</p> <p>Im Bereich Toitenwinkler Weg und am Grundstück Marienroggenweg 1c ist ein Teil des vorhandenen Grünstreifens mit dem Graben überplant worden.</p> <p>Wir bitten um Korrektur des Grabenverlaufes in diesen Abschnitten.</p> <p>Anlage: bestätigter Änderungsantrag der Bürgerschaft zum Bebauungsplan</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div><div>Interessengemeinschaft</div><div>Marienroggenweg</div></div> 		<p>Für eine zweckgemäße Trassierung des Grabenverlaufs ist in Teilbereichen eine Begradigung der Grünfläche erforderlich. Am Toitenwinkler Weg beginnt die „Grabenfläche“ hinter dem Poller und dem im Seitenbereich befindlichen Weidengehölz; der Graben nimmt hier einen ruderalisierten Randbereich in Anspruch, der der Ackerfläche zuzurechnen ist. In Höhe Marienroggenweg 1c wird der Grünstreifen aus künftiger Bewirtschaftungssicht in die Grabenfläche einbezogen, da dieser Splitter als selbständige Grünfläche funktionslos wäre. Die Grabenfläche wird sich nach Herstellung des Profils neben ihrer Vorflutfunktion wieder als Grünstreifen mit Gehölzbewuchs in der Landschaft manifestieren (sh. Querschnittsempfehlung).</p> <p>Der im B-Plan letztlich festgelegte Grabenverlauf entspricht weitestgehend der skizzenhaft dargestellten „Wunschtrasse“ und setzt den von der Bürgerschaft beschlossenen Änderungsantrag Nr. 2014/BV/5409-10(ÄA) vollständig um.</p> <p>Die Plangrundlage der Skizze gibt einen Arbeitsstand des 2. Entwurfs wieder (Stand 11.03.14), der nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung wurde.</p>  <p>(Auslegungsexemplar gem. Beschl. - Nr. 2014/BV/5409)</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</p> <p>Die Behandlung dieser Stellungnahme gilt auch für die Mitunterzeichner (Reg. – Nr. 90 – 92).</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 4	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 05.08.2014	Posteingang 05.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Bebauungsplan Nr. 14. WA 155 (Dorf Toitenwinkel) <u>Bezug:</u> Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 2.Entwurfes. <u>Hier:</u> Anregungen zur Bauausführung.</p> <p>Sehr geehrte Frau Dürten Schölens.</p> <p>Wie bereits gestern bei Ihnen im Amt ausgeführt übersende ich Ihnen meine Anregungen und Bedenken zur Bauausführung.</p> <p>1. Flurstück 60.1 und 60.3 werden (Teil B; Text - Pkt 3.3 - Grünflächen) unsererseits auch als Pferdekoppel genutzt.</p> <p>2. Bauausführung Offener Bachlauf (beginnend ab Flurstück 60.1). Um den Zugang zum offenen Bachverlauf für den Boden-und Abwasserverband zu gewährleisten, wurde von uns erst Ende 2013 ein grosses Tor eingebaut (Zugang über Flurstück 60.10 derzeit nicht möglich). Ausgleichsmaßnahmen für nicht nutzbaren Boden und Umsetzen der Toranlage wird hier mit beantragt.</p> <p>3. Bauausführung Abwasserkanal (unterirdisch) vom Marienroggenweg über Krummendorfer Strasse bis zum Einlauf Bachlauf (WA 12). Laut Planung würde die neue Leitung unter (Massiv-) Gebäuden geführt. Bauausführung kann zwischen bestehenden (Massiv-) Bauten (Wohnhaus, Garage, Pferdestall) durchgeführt werden. Den entstandenen Flurschaden (Befestigte Wege / Neu Setzen von Torelementen / Pfosten - Pferdehaltung sowie Gemüsegarten) bitte berücksichtigen .</p>		<p>Zu 1.: Die Nutzung als Pferdekoppel und die Nutzungsfestsetzung als private naturbelasene Grünfläche sind unbedenklich miteinander vereinbar.</p> <p>Zu 2.: Entschädigungsregelungen werden Bestandteil der Ausführungsplanung zu der Gewässerbaumaßnahme.</p> <p>Zu 3.: Die im 2. Planentwurf dargestellte Rohrleitung wird nicht mehr Bestandteil des B-Plans. Die weiteren Untersuchungen zur Ertüchtigung des Vorflutgewässers 13/4 ergaben eine Vorzugslösung, bei der der bisherige Trassenabschnitt zwischen Marienroggenweg 29 und Einlauf in den offenen Wiesengraben ersetzt wird durch eine veränderte Grabentrasse außerhalb der Fernwärmeleitung. Die FW-Leitung wird in Höhe des Flst. 55 unterquert, wo der neue Graben dann auf den hier bestehenden Wiesengraben trifft.</p> <p>Zu der Änderung gegenüber dem 2. Planentwurf erfolgte nach § 4a (3) BauGB eine Beteiligung als Betroffener.</p> <p>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 5	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 06.08.2014	Posteingang 07.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A sh. Sammel-Stellungnahme B		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A und der Sammel-Stellungnahme B vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1 - 6).		

Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf

Lfd. Nr. 6	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 08.08.2014	Posteingang 07.08.2014
---------------	--------	-------------	-----------------------------	---------------------------

Stellungnahmen	Behandlung
----------------	------------



Die im 2. Entwurf des B-Plans enthaltenen Festsetzungen stellten auf die bisher bestehende Bau- und Nutzungssituation ab und berücksichtigten Erweiterungsab- sichten des seinerzeitigen Fitnessstudios (Bauvoranfrage v. 07.04.02). Der Bestand und die bisherige Grundstücksnutzung, die fortgeführt werden sollte, begründeten dabei Kompromisse bzgl. der Ausrichtung überbaubarer Flächen, der Bauhöhe und den Immissionschutzanforderungen.

Die Situation nach dem Brandschaden führt zu einer Neubeurteilung der Bebau- ungsmöglichkeiten anhand der Planungsziele des B-Plans und der allgemeinen städtebaulichen Ordnungsanforderungen, weil Bindungen aufgrund bestehender Nutzungen entfallen sind.

Bei einer Neubebauung muss danach die Struktur der bestehenden Ortsbebauung aufgegriffen werden. Entsprechend der prägenden Baustruktur einer eingeschossi- gen Straßenrandbebauung in der Dorflage kommt für das derzeitige Brachgrund- stück deshalb eine eingeschossige, traufständig an der Krummendorfer Straße aus- gerichtete Neubebauung in Betracht. Die angeregte nochmalige Erweiterung der überbaubaren Fläche ist damit nicht vereinbar. Die Baukörperausrichtung senkrecht zur Krummendorfer Straße und die zu erwartende Konzentration von Wohnungen auf dem Grundstück würden die gewachsene Baustruktur durchbrechen und dem Eckgrundstück ein ungerechtfertigtes städtebauliches Gewicht mit Solitärwirkung verleihen. Die bisher positiv wahrnehmbare Abgrenzung des in einen grünen Rand eingebetteten Dorfensembles würde dadurch erheblich aufgeweicht. Der Anregung zur weiteren Ausdehnung der Baugrenzen des WA 19 nach Westen wird deshalb nicht stattgegeben.

Die zulässige Dachneigung wird entsprechend den angrenzenden Bebauungen auf max. 48° angepasst.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.


(Zur Behandlung dieser Stellungnahme s.a. Reg. – Nr. 18)


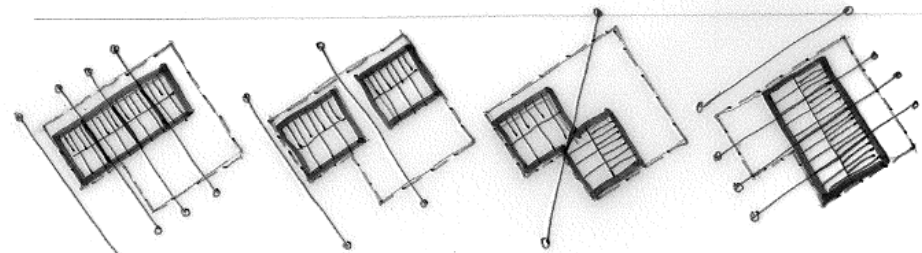
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 7	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 08.08.2014	Posteingang 07.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14.WA.155 „Dorf-Toitenwinkel“</p> <p>Einwände / Anregungen / Antrag zur Änderung <i>Zustimmung zum B-Plan!</i></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu Ihrer o.g. öffentlichen Auslegung vom 10.07. – 14.08.2014 möchte ich fristgemäß meine Einwände <i>Zustimmung</i> geltend machen und bitte um Ihre schriftliche Eingangsbestätigung.</p> <p>(Bitte wählen Sie aus)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Aufgrund der erheblichen Zunahme des PKW Verkehrs auf den engen Dorfstraßen fordere ich: - zusätzliche Anbindung Wohngebiet „Burgwall“ (ehem. Gutsanlage, Kuhställe) durch: - Herstellung zusätzlicher Erschließungsstraße in gerader Verlängerung Weidendamm (ab Busschleife), - Sperrung der Straße zum alten Dorfkern ab Lindenallee zur Vermeidung von Durchgangsverkehr, - Umsetzung der Maßnahme vor Hochbaubeginn <input type="checkbox"/> Erhaltung der vorhandenen, dorftypischen und dorfprägenden Straßen im Istzustand. - keine Mehrfamilienhäuser im Wohngebiet „Burgwall“ - Erhaltung verkehrsberuhigter Bereich am Dorfeingang - Neubau soll an vorhandene Verkehrsstruktur angepasst werden und nicht umgekehrt - keine Anliegerbeiträge für Bestandsbewohner bedingt durch die Neubaumöglichkeiten im B-Plan. <input type="checkbox"/> Keine KFZ-Mehrverkehrsbelastung durch Errichtung Einbahnstraßen bis hin zum Kreisverkehr im Dorf <input type="checkbox"/> Dokumentation der Straßen im Istzustand vor Baubeginn, Sicherstellung der Reparatur- bzw. Erneuerung gem. Verursacherprinzip, keine Anliegerverpflichtung <i>→ Verantwortliche B1</i> <input type="checkbox"/> <i>Zustimmung zu</i> Abkehrung von störenden Gewerbebetrieben, welche im erhöhten Maße Verkehr verursachen; <i>v.a. Fahrschule und</i> keine Gartenbaubetriebe im gesamten B-Plan-Gebiet <input type="checkbox"/> Bürgerbeteiligung grundsätzlich vermisst oder frühzeitige Einbindung fehlte <p>Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><i>Die im amononymen Anschreiben dargestellten 100 WE sind falsch. Die 4-fache Verkehrsbelastung ist ebenfalls eine Lüge. Wie bereits sind gesetzlich geregelt. Der B-Plan ist ausgearbeitet und erfüllt die Vorschriften und fachliche korrekten Planung. Ich schreibe dem B-Plan zu.</i></p> </div>		<p>Die Dokumentation des Straßenzustands vor Baumaßnahmen und die Beseitigung von Straßenschäden erfolgt regelmäßig durch das Tief- und Hafenbauamt der Stadt; für Schädigungen durch Bauverkehr nimmt es den jeweiligen Verursacher in Regress, gegen den ein Ersatzanspruch aufgrund des StrWG M-V besteht.</p> <p>Eine Fahrschule ist planungsrechtlich als freiberufliche Tätigkeit einzuordnen, die in WA-Gebieten nach §§ 1 (3), 13 BauNVO in Räumen eines darüber hinaus anders (z.B. zum Wohnen) genutzten Hauses zulässig ist. Gartenbaubetriebe werden in diesem B-Plan als Ausnahme nach § 4 (3) BauNVO nur für solche Teilflächen zugelassen, wo entsprechend große Grundstücke grundsätzlich zur Verfügung stehen. Für die Bereiche WA 1 – 10, WA 14 - 18, wo nach vernünftigem Ermessen eine gartenbauliche Gewerbenutzung wegen geringer Parzellengrößen nicht in Frage kommt, wird sie im B-Plan ausgeschlossen.</p> <p>Zu der aufgrund des B-Plans zusätzlich zu erwartenden WE-Zahl und der Verkehrsmengenentwicklung erfolgte aufgrund vielfacher Bedenken von Bürgern jeweils eine Präzisierung der bisherigen Abschätzung bzw. Prognose. Die in der Stellungnahme geäußerte subjektive Einschätzung wird dadurch bestätigt: zusätzlich 32 – 66 WE, DTV = +230 Kfz/d bzw. M^h = +23 Kfz/h^a.</p> <p>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</p>		


Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 8	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 07.08.2014	Posteingang 07.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Anliegen:</p> <p>-----</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich würde es begrüßen, wenn Sie den Bebauungsplan 14.WA.155 zustimmen. Toitenwinkel Dorf ist ein schöner und ruhiger Ortsteil von Rostock. Er ist ideal für Familien mit Kindern, die dort ein Einfamilienhaus bauen möchten. Er liegt am Stadtrand, in der Natur. Es ist sehr schwierig in den umliegenden Gemeinden von Rostock noch ein Baugrundstück zu erwerben, dass in der Natur liegt und nicht zu Überbaut ist.</p>		<p>Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock.</p> <p>Die Anregung wird vollständig berücksichtigt.</p>		


Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 9	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 07.08.2014	Posteingang 07.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Anliegen:</p> <p>-----</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Es handelt sich in dieser Anregung um den B-Plan 14.WA.155.Toitenwinkel.</p> <p>Es wäre schade eine mögliche zusätzlich zur Verfügung gestellte Bebauungsfläche nicht zu nutzen. Da der Wohnraum in Rostock knapper wird und schon Überlegungen gemacht wurden Kleingartenanlagen dafür zu nutzen, würde ich es befürworten solch eine Fläche zum bebauen von Eigenheimen in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Mit freundlichen Gruß</p> <p>-----</p>		<p>Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock.</p> <p>Die Anregung wird vollständig berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr. 10.1		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 21.07.2014	Posteingang 24.07.2014
Stellungnahmen			Behandlung		
<p>Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege z. Hd. Herrn Herrmann</p> <p>Am Westfriedhof 2 18050 Rostock</p> <div><div><div>11100 - Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege</div><div>5730</div><div>24. JULI 2014</div><div>IGFM</div><div>12</div><div>13</div><div>14</div><div>15</div><div>16</div></div><div><div>an 67.12</div><div>Rostock, den 21.07.2014</div><div>Klärung mit S. 2 (2) Loh. Antwort</div><div>mit Kopie an AG?</div></div></div> <p>Betr. : öffentliche Auslegung B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel</p> <p>Sehr geehrter Herr Herrmann,</p> <p>wie bereits telefonisch besprochen gibt es im o. g. B-Plan mich betreffend eine neue Ausgleichsmaßnahme zum Fledermausschutz zu Lasten des Baufeldes WA11.</p> <p>Ich bitte um Überprüfung, in wie weit dort tatsächlich Fledermausquartiere vorhanden sind.</p> <p>In der Begründung zum B-Plan, S. 26 heißt es:</p> <p>Im Baugebiet WA11, das erst nach der faun. Kartierung in den Geltungsbereich aufgenommen wurde, ist ein kleineres ruinöses Ziegelgebäude vorhanden, das als Sommerquartier für Fledermäuse potenziell geeignet ist. Um die Vollziehbarkeit des B-Plans in diesem Gebiet zu gewährleisten und einem artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand vorzubeugen, wird die vorgezogene Anbringung von 2 Fledermauskästen als CEF-Maßnahme gem. § 9 (1) Nr 20 BauGB i.V.m. § 44 (5) BNatSchG festgesetzt (TF 4.12). Die Maßnahme ist dem Baugebiet WA 11 zugeordnet (TF 5.2).</p> <p>Eine hypothetische Annahme von Fledermausquartieren begründet keine notwendige Ausgleichsmaßnahme.</p>			<p>Die bisherige Textfestsetzung Nr. 4.12 wird gestrichen und Nr. 5.2 angepasst; die Planbegründung wird entsprechend berichtigt, da die Bestandserfassung (Biota 2011) das Gebiet des WA 11 einschloss und hier keine Quartiere für Fledermäuse festgestellt wurden. Entgegen BV 2014/BV/5409-08 (ÄA) ist eine Festlegung von CEF-Maßnahmen deshalb nicht erforderlich und zu Lasten Privater unzulässig.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr. 10.2		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 05.08.2014	Posteingang 05.08.2014
Stellungnahmen			Behandlung		
<p style="text-align: right;">Rostock, den 05.08.2014</p> <p>Betr. : öffentliche Auslegung B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel</p> <p>Einwendung 2</p> <p>Sehr geehrter Herr Müller,</p> <p>zu Ihrer o. g. öffentlichen Auslegung habe ich folgende Einwendung als direkt Betroffener:</p> <p>Beide Baufelder in WA2 haben eine Länge von 25m. Die angestrebte abweichende Bauweise für je 2 EFH mit Verbindungsbau (Garagen B = 3,5m) auf Grenze ergeben max. 9,0m Gebäudelänge an der Straße. Die Firstrichtung muss daher quer zur Straße verlaufen. Ich bitte um Herausnahme der Firstrichtung.</p> <p>Eine Erläuterungsskizze ist als Anlage beigefügt.</p>			<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die abweichend Bauweise (TF 2.4) soll sicherstellen, dass eine gewissermaßen zusammenhängende Raumkante im Sinne der Ausformung des angestrebten Hofcharakters entsteht. Die skizzierte architektonische Lösung mit je 2 über Garagen verketteten Einfamilienhäusern ist eine zulässige Variante. Mit der angeregten Giebelstellung der Wohnhäuser (geänderte Firstrichtung) würde allerdings der dabei entstehende Konturverlauf der Bebauung (oberer Gebäudeabschluss an der Straßenfront) sehr unruhig. Die angestrebte zusammenhängende Raumkante würde damit nicht mehr befriedigend umgesetzt werden können.</p> <p>Ebenso denkbar bzw. wünschenswert ist auch eine Hausgruppe aus 3 – 4 zweigeschossigen Reihenhäusern je Baufenster. Dabei kann das Mittelsegment ohne weiteres durch einen Zwerchgiebel aufgelockert werden.</p>		
					

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr. 10.3		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 05.08.2014	Posteingang 05.08.2014
Stellungnahmen			Behandlung		
<div>Rostock, den 05.08.2014</div> <div>Betr. : öffentliche Auslegung B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel</div> <div>Einwendung 3</div> <div>Sehr geehrter Herr Müller,</div> <div>zu Ihrer o. g. öffentlichen Auslegung habe ich folgende Einwendung als direkt</div> <div>Betroffener:</div> <div>Im Baufeld WA3 sind rot gekennzeichnete Baulinien teilweise über Eck eingetragen. Dies lässt bautechnisch nicht sinnvoll umsetzen und stellt eine zu große planerische Einschränkung dar. Die Baulinie parallel zur Lindenallee ist im Zusammenhang mit den Baulinien in WA2 zur Ausprägung des Hofcharakters wichtig. WA4 hat die Baulinie zur Lindenallee. Da WA4 keine Baulinie quer zur Lindenallee hat (was auch nicht sinnvoll wäre) ist eine solche in WA3 abkömmlich. Im betreffenden Baufeld sollen drei EFH untergebracht werden.</div> <div>Ich bitte um Herausnahme der Baulinien-Inneneck Vorschrift.</div> <div>Eine Erläuterungsskizze ist als Anlage beigefügt.</div> <div></div>			<div>Mit der Festsetzung der Baulinie und der Firstrichtung „über Eck“ werden zwei gleichberechtigte Bebauungsalternativen eröffnet. Die Festsetzung soll ebenfalls die Ausformung der Hofstruktur verbindlich absichern und unter dieser Bedingung gleichzeitig ein Maximum an verbleibender Baufreiheit gewähren.</div> <div>Es kann ein Baukörper (z.B. Reihenhaushausgruppe mit 4 Segmenten) in der Ausrichtung des westlich benachbarten Baufensters eingeordnet werden. Dieser muss dann auf der in West-Ost-Richtung festgesetzten Baulinie errichtet werden. Diese Lösung würde die nördliche Hofkante baulich betonen.</div> <div>Denkbar sind auch 2 zweigeschossige Einzelhäuser in der genannten Ausrichtung. Soll dabei jedoch ein Haus vor die Flucht der West-Ost-Baulinie treten, muss es nach § 23 (2) BauNVO an die Nord-Süd-Baulinie heranrücken, um hier die Hofinnenkante baulich-räumlich auszubilden. (Doppelhaus „über Eck“)</div> <div>Als dritte Alternative ist ein Baukörper (z.B. Reihenhaushausgruppe mit 4 Segmenten) in der Ausrichtung des südwestlich benachbarten Baufensters umsetzbar, der auf der in Nord-Süd-Richtung festgesetzten Baulinie zu errichten wäre. Hierdurch wäre die östliche Hofraumkante stärker betont</div> <div>Für die Umsetzung der Planintention „Hofraumkante“ ist deshalb keine der beiden Baulinien abkömmlich; die Anregung bleibt deshalb unberücksichtigt. Zur Klarstellung wird jedoch eine zusätzliche Erläuterung zur Wirkungsweise der Baugrenzen in die Planbegründung aufgenommen (Pkt. 3.4): Wenn der jeweilige Baukörper eine der beiden Baulinien insgesamt einhält, ist es planungsrechtlich nicht erforderlich gleichzeitig auch die andere, rechtwinklig dazu festgesetzte Baugrenze einzuhalten.</div> <div></div>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr. 10.4		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 05.08.2014	Posteingang 05.08.2014
Stellungnahmen			Behandlung		
<p style="text-align: right;">Rostock, den 05.08.2014</p> <p>Betr. : öffentliche Auslegung B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel</p> <p>Einwendung 4</p> <p>Sehr geehrter Herr Müller,</p> <p>zu Ihrer o. g. öffentlichen Auslegung habe ich folgende Einwendung als direkt Betroffener:</p> <p>4.1 Im Baufeld WA11 ist die GRZ 0,3 angegeben. Da die Baufläche für zwei geplante EFH sehr klein bemessen ist, obwohl hier 2 Grundstücke der Größe $\geq 800\text{m}^2$ entstehen, bitte ich um die Begrenzung der GFZ auf 0,4. Dies entspricht auch der unmittelbaren Umgebung (z.B. WA10). Auf die gesamte Grundstücksgröße gesehen, ist der überbaubare Anteil immer noch sehr gering, so dass eine lockere Bebauung gewährleistet ist.</p> <p>4.2 Angrenzend an WA11 soll ein offener Graben u. a. auf Privatgrund entstehen. Der Verlauf dort ist nicht optimal und verursacht mehr Beeinträchtigungen als nötig. Die Hecke (Raute 4)r Grünabschluß wird ebenfalls an den Bestand auf der anderen Wegseite geführt.</p> <p>Ich bitte um Verkürzung der Trassenführung gem. Anlage.</p> 			<p>Die Festsetzung GRZ 0,3 ermöglicht eine Gebäudegrundfläche von 2 x 118 m². dies entspricht annähernd der Größe der in der Umgebung befindlichen EFH-Bebauung. (Die Wohnhäuser der nahegelegenen Grundstücke Marienroggenweg 1 - 5, 48 - 52 weisen eine durchschnittliche Grundfläche von 91 m² auf.) Der Anteil der privaten Grünfläche ist ebenfalls annähernd vergleichbar.</p> <p>Im Sinne der allgemeinen Planungsziele, die eine Einfügung in die örtliche Baustruktur vorsehen, wird die angeregte Erhöhung der GRZ deshalb nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Grabentrasse wurde in Abstimmung mit der Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband auf der Grundlage entsprechender technischer Studien als Vorzugsvariante festgelegt. Die Trassenführung wurde dabei wasserbaulich als gut geeignet bestätigt und wird deshalb unverändert beibehalten.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr. 10.5		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 05.08.2014	Posteingang 05.08.2014
Stellungnahmen			Behandlung		
<p style="text-align: right;">Rostock, den 05.08.2014</p> <p>Betr. : öffentliche Auslegung B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel</p> <p>Hinweis 5</p> <p>Sehr geehrter Herr Müller,</p> <p>zu Ihrer o. g. öffentlichen Auslegung habe ich folgenden Hinweis als direkt Betroffener:</p> <p>Im Baufeld WA5 sind drei EFH geplant. Zur Realisierung sind die Grundstücke hier aus den betroffenen Grundstücken 39/6, 37/2, 38/1, 39/4 neu zu bilden. Ferner ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen. Dies bedingt auch die Befestigung des Weges. Es soll ein gesondertes Wegegrundstück gebildet werden.</p> <p>Bereich siehe Anlage</p> 			<p>Der Hinweis wird für notwendige Grunderwerbs- bzw. Grundstückstauschverträge (vgl. Planbegründung, Pkt. 7.2) zur Kenntnis genommen. Aus dem B-Plan ergeben sich dafür keine Umsetzungshindernisse; ergänzende Regelungserfordernisse im B-Plan sind ebenso wenig abzuleiten.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr. 10.6		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.2014	Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen			Behandlung		
<p>Anliegen:</p> <p>B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir begrüßen die ausgelegten Planungen zu Toitenwinkel-Dorf ausdrücklich, ebenso wie viele andere Dorfbewohner und freuen uns auf die Verbesserung des Wohnumfeldes.</p> <p>Zurzeit kursiert ein vorgefertigter Aufruf der „Bürger-Initiative 2014 Juli Toitenwinkel-Dorf "Mensch-Natur-Umwelt" " (BI), der vermutlich auch Sie erreicht hat. Dazu sei bemerkt: Die vorgefertigten Einwände gegen die geplante Dorfgestaltung verbreiten ganz gezielt mit dem Mittel der Angst und Falschdarstellung Unsicherheit bei den Anwohnern. So werden selbst frisch zugezogene Bürger mit Fehlinformationen zur Unterstützung gedrängt. - Die Verkehrszahlen werden bewusst völlig übertrieben eingeschätzt und sind auf Grund der Anzahl der möglichen Wohneinheiten nicht haltbar. Eine realistische Ermittlung des möglichen Bauvolumens mit zusätzlicher Verkehrsbelastung ergibt 38WE statt 100WE. - Die Untersagung von Gartenbaubetrieben wird gefordert, was im Widerspruch zum gewünschten Erhalt des ländlichen Charakters mit Landwirtschaft steht. - Die Einrichtung von Einbahnstraßen / Kreisverkehren sowie drohende Anliegerbeiträge für evt. Straßenreparaturen werden suggeriert. - Eine unsinnige Erschließungstrasse durch das Moor (FFH Schutzgebiet) wird gefordert – hier spielt der Umweltschutz dann keine Rolle. - Die Errichtung von Wohnblöcken wird suggeriert (Mehrfamilienhäuser verbieten). Die ehemalige BI „Toitenwinkel-Dorf“ hatte die Planungen auf dem Gutshof bereits öffentlich gelobt. - Die fehlende Bürgerbeteiligung wird unterstellt, obwohl diese mehr als üblich stattgefunden hat.</p> <p>Der Antrieb der Verfasser sind leider persönliche Differenzen mit dem Eigner zu WA9, die auf dem Rücken aller ausgetragen werden. Es wurde die ganzen Jahre über versucht, den WA9 zu verhindern; diesem Ziel ordnet sich alles unter (Das wurde bereits 2002 beim Stadtplanungsamt aktenkundig). Da WA9 momentan schwer zu verhindern ist, muss jetzt wieder alles in Frage gestellt werden. Zuerst wurde der Dorfanger als Kulturzentrum erfunden – das war nicht haltbar. Dann musste der Artenschutz erhalten – da das Gebiet aber eine ökologische Aufwertung erfährt (Teichrenaturierung), ist auch dies kein Hinderungsgrund. Jetzt ist wieder der Verkehr dran, belegt mit frisierten Zahlen und gestellten Fotos.</p> <p>Alles nur wegen eines persönlichen Konfliktes.</p>			<p>Die Sachverhaltsdarstellung wird zur Kenntnis genommen. Über die von Dritten vorgetragenen Anregungen und Hinweisen wird im Zusammenhang mit den dazu vorliegenden Stellungnahmen entschieden.</p> <p>Zu der aufgrund des B-Plans zusätzlich zu erwartenden WE-Zahl und der Verkehrsmengenentwicklung erfolgte aufgrund vielfacher Bedenken von Bürgern jeweils eine Präzisierung der bisherigen Abschätzung bzw. Prognose. Die in der Stellungnahme geäußerte subjektive Einschätzung wird dadurch bestätigt: zusätzlich 32 – 66 WE, DTV = +230 Kfz/d bzw. M[^] = +23 Kfz/h[^].</p> <p>Die Einlassung als maßgeblich berührter Eigentümer über die eigene Einschätzung zusätzlich möglicher WE-Zahlen wird unter Pkt. 5 der Planbegründung vermerkt, um den Charakter der Abschätzung möglicher WE-Zahlen als Maximalwert deutlich zu machen.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 11	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 09.08.2014	Posteingang 11.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Anliegen:</p> <p>Ich stimme für den Bebauungsplan, da ich Toitenwinkel Dorf als attraktiven Wohnort für die Hansestadt Rostock ansehe. Aufgrund der Lage und Nähe zum Überseehafen, der guten Anbindung in die Innenstadt oder nach Gehlsdorf ist dieser Standort sicher interessant für viele Mitbürger oder zukünftige Rostocker.</p>		<p>Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock.</p> <p>Die Anregung wird vollständig berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 12	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 09.08.2014	Posteingang 11.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Anliegen:</p> <p>-----</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, ich stimme für den Bebauungsplan,,da ich selbst einen Umzug in genau dieses Gebiet erwäge.</p> <p>-----</p>		<p>Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock.</p> <p>Die Anregung wird vollständig berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 13	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 03.08.2014
		Posteingang 11.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
sh. Sammel-Stellungnahme A		<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 14	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 03.08.2014
		Posteingang 11.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
sh. Sammel-Stellungnahme A		<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 15_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 08.08.2014	Posteingang 11.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
Zusätzliche Anmerkungen: <ul style="list-style-type: none">- Zu 3.3, Seite 16, 3. Abs. : die Mindest- und Höchstdachneigung im Sinne einer privaten Baufreiheit nicht festzulegen ist nicht sinnvoll, da es jeglicher Auslegung durch den Bauherren, insbesondere im WA9, im Sinne einer Gewinnoptimierung durch den Bauherrn Tür und Tor öffnet. Es handelt sich um einen höchstsensiblen Baubereich, zumal sich dieser auch noch in zweiter Reihe befindet. Die Wohnqualität bestehender Wohnbereiche wird hierdurch mit Sicherheit durch den Bauherrn beeinträchtigt.- Mehrfamilienhäuser im Bereich Gutshof zu errichten entspricht in keinsten Weise einem Bauen in dörflicher Gemeinschaft und würde das Ortsbild in erheblicher Weise zerstören. Außerdem werden damit die bestehenden Straßenanbindungen in jeder erdenklichen Weise stark beansprucht. Das Wohnumfeld der vorhandenen Dorfgemeinschaft verschlechtert sich unverhältnismäßig. Es wird mit dem Bebauungsplan eine Wertminderung bestehender privater Anwesen billigend in Kauf genommen.		Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1). Die künftigen Dachneigungen in den sog. Quartierinnenbereichen (WA 9, 15 – insg. ca. 5 Bauplätze) haben aufgrund der jeweils introvertierten Lagesituation keine Bedeutung für die Ortsbildentwicklung. Eine gestalterisch motivierte Festsetzung von Dachneigungen ist hier deshalb nicht begründbar. Weder sind die Gewinnoptimierung zugunsten Einzelner noch deren Verhinderung ein zulässiger Beweggrund für planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Anregung bleibt deshalb unberücksichtigt. Gleichwohl sind mit der Festsetzung einer max. Traufhöhe (3,8 m) und der max. Gebäudeoberkante (10 m) Mindestregelungen im Plan enthalten, die sich indirekt auf die zulässigen Dachformen auswirken und sowohl eine Verunstaltung des Ortsbildes als auch eine „gewinnoptimierte“ Bauwerksgestaltung verhindern. Zu der Einlassung gegen „Mehrfamilienhäuser“ – s.o. (Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A). Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 16	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang 19.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div>11.08.2014</div> <div>B-Plan Nr. 14 WA. 155 „Dorf Toitenwinkel“ 2. Entwurf –Auslegung-</div> <div>Sehr geehrte Damen und Herren,</div> <div>im Rahmen des B-Planes ist vorgesehen, einen Teil des bislang verrohrten Gewässers II. Ordnung, Nr. 13/4 neu zu trassieren und als offenen Graben zu führen. Dieser beginnt neu in der teichartigen Fläche der Flst. 59/1 und 59/2, die sich in meinem Eigentum befinden. Mein Anliegen besteht nunmehr darin, im B-Plan vom Planweg C längs der Grabentrasse (Bewirtschaftungsstreifen – Süd-Westseite) ein Geh- und Fahrrecht für v.g. Flurstücke einzuräumen. Diese mir gehörenden Flurstücke waren ursprünglich über das Flst. 55 zu erreichen, was jedoch mit dem Bau der oberirdisch verlegten Fernwärmeleitung nicht mehr möglich wurde. Mit dem nunmehr neu trassierten Graben würde die Zugänglichkeit vergleichsweise unkompliziert möglich werden. Herzlichen Dank</div>		<div>Ein Wegerecht zur Sicherung der Erreichbarkeit der Wiesenflächen ist mit der Zweckbestimmung der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft vereinbar und stößt im Zusammenhang mit dem als unverbindliche Vormerkung dargestellten Grabenprofil 1-1 nicht auf grundsätzliche Bedenken. Die Festsetzung eines Wegerechts im Bebauungsplan hat aber nur dann den erforderlichen Bezug zur festzulegenden Bodennutzung, wenn damit eine ansonsten denkbare Bebauung oder anderweitige Sperrwirkung zugunsten einer Wege-/Trassenfreihaltung vermieden werden soll. Von der Fläche für die Wasserwirtschaft können solche Sperrwirkungen nicht ausgehen, zumal hier ein befahrbarer Bewirtschaftungsstreifen integriert werden soll. Ein Festsetzungserfordernis ist deshalb nicht gegeben. Ungeachtet des fortgeschrittenen Voruntersuchungsstadiums zu dem Grabenprojekt soll es der wasserbaulichen Fachplanung überlassen bleiben, wie genau das Grabenprofil und wo der über ein Wegerecht mitzubenuetzende Fahrstreifen angelegt wird. Von der angefragten Festsetzung eines Wegerechts wird deshalb abgesehen. In die Planbegründung wird im Kapitel 3.6.3. jedoch ergänzt, dass die Zuwegung zu den Wiesenflächen mit zu berücksichtigen ist, so dass die Wieseneigentümer ein Wegerecht an dem künftigen Grabengrundstück erwerben können.</div> <div>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</div>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 17.2_1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang 12.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p style="text-align: right;">Rostock, den 11.8.2014</p> <p>2. Entwurf B-Plan Nr. 14,WA.155 – Toitenwinkel –Dorf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>In Bezug auf den o.g. Plan möchte ich im Rahmen der Auslegung hiermit meine Bedenken und Kritiken einbringen. Wir als Anwohner der Lindenallee sind Hauptbetroffene dieser bevorstehenden Baumaßnahmen.</p> <p>Wie in der Begründung angegeben begann die Beplanung 2009 im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens mit einhergehender Vermessung Gutachten und schließlich der Vorstellung in der Ortsbeiratssitzung im April 2011. Hier begann schon nach Ihrer Vorstellung die sogenannte frühzeitige Bürgerbeteiligung, denn im Vorfeld wurde mit niemandem über diese Privaten Vorhaben gesprochen. Der damalige Bauausschuss Vorsitzende des Ortsbeirates Herr Eppler kam in der Diskussion zu der Erkenntnis, dass bei einer derart massiven Bebauung im Bereich des Gutshofes eine gesonderte Verkehrserschließung vom Weidendamm aus erfolgen müsste. Diese Gedanken wurden sofort von den sogenannten Investoren aus Kostengründen verworfen.</p> <p>Anmerkung: Toitenwinkel - Dorf war als Domänenland städtisches Eigentum, wurde nach der Wende rückübertragen. Die sogenannten Investoren kauften nach Bewirtschaftung und Sperrzeiten von 10 Jahren dieses städtische Eigentum als Landwirtschaftliche Fläche von der Landgesellschaft, die die Verkaufsmodalitäten vornahm, mit dem Ziel ,diese Flächen nun zum Bauland zu machen. (Preise z.Z. zwischen 120 -180 € / qm) Die Kosten für Planung und Vermessung(Höhe wurde nie genau bekannt) dafür übernahm nach meinem Wissensstand die Stadt Rostock mit der Aussage eine eigene Planung haben zu wollen.</p> <p>Wir die zwischenzeitlich das Dorf durch unsere Lückenbebauung attraktiver gemacht hatten, mussten den aktuellen Verkehrswert für Bauland bezahlen. (Gegenteiliges Beispiel: in Warnemünde soll voraussichtlich den Besitzern von Veranden der in Anspruch genommene Boden in Rechnung gestellt werden, die schon Jahrzehnte Bestand haben und hier in Toitenwinkel wird der Baugrund als</p>		<p>Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</p> <p>Die Anregung einer zusätzlichen Verkehrsanbindung an den Weidendamm wurde bereits im frühzeitigen Aufstellungsverfahren geprüft. Vorstellungen von Investoren spielten dabei keine Rolle. Die auf der Grundlage der Planung zu prognostizierenden Verkehrsmengen stoßen nicht an die Leistungsfähigkeitsgrenzen des bestehenden Straßennetzes (vgl. Planbegründung, Pkt. 3.5, 5, s.o). Die angeregte zusätzliche Anbindung ist deshalb unbegründet.</p> <p>Die Einlassungen zu zurückliegenden Grundstücksgeschäften Dritter sind ohne Bezug zu den Regelungsinhalten des B-Plans. Eine vermessene Plangrundlage, die in ausreichender Genauigkeit und Aktualität den Zustand des Plangebietes wiedergibt (vgl. § 1 PlanzeichenVO), ist eine wesentliche Voraussetzung für die Aufstellung eines B-Plans und gehört regelmäßig zu den unverzichtbaren Plangrundlagen; sie ist insoweit auch kostenseitig den Planungskosten der Stadt zuzuordnen.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 17.2_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang 12.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Eigentum der Stadt fast verschenkt.) Da könnte der neue Finanzsenator mal über diese eigenartigen Wege nachdenken.</p> <p>Nachdem die Bürgerschaft die Auslegung in ihrer Sitzung im Juni 2012 abgelehnt hatte wurde eine neue Beplanung erforderlich mit allen Konsequenzen eines normalen B-Plan Verfahrens. Nach denen in der Begründung vorhandenen Angaben sind aber alle Gutachten und Einschätzungen aus dem beschleunigten Verfahren übernommen worden. Damit wurden auch die angemeldeten Bedenken der Anwohner außeracht gelassen die da sind:</p> <p>Schwerpunkt Verkehrserschließung</p> <p>1. Die Krummendorfer Straße ist im Bereich Weidendamm Kreuzung Lindenallee als Verkehrsberuhigter Bereich beschildert (Schrittgeschwindigkeit Fußgänger befinden sich auf der Fahrbahn, Begegnung von nur 2 PKW erfordert das Überfahren des Gehweges) Durch eine in den vergangenen Jahren steigende Anzahl von Beisetzungen auf den Friedhöfen in diesem Bereich, hat sich auch der danach stattfindende Besucher Verkehr der Angehörigen entwickelt .l</p> <p>2. Ziehung eines offenen Regenwassergrabens rund um das Dorf mit Kosten von etwa 300.000 € Einleitung im Graben Marien Roggenweg, mit dem Ziel der Regenwasserableitung.</p> <p>3. Die KRUMMENDORFER Straße ist Teil des Internationalen Radweges Berlin – Kopenhagen, der in den Sommermonaten stark frequentiert ist.</p> <p>4. Die Lindenallee ist im Bereich der Kreuzung Krummendorfer Straße –Marienroggenweg ohne Fußweg bei einer Breite von etwa 3m. Dieser Abschnitt ist der Hauptzubringer zum Haupt Bebauungsgebiet Gutshof WA. 1-6. (In den Wintermonaten wegen Glätte keine gefahrlose Begehrbarkeit nach beiden Seiten abschüssig)</p> <p>Hier möchte ich auf die Verkehrssicherungspflicht der Kommune in allen 1,3,4, Punkten hinweisen.</p> <p>5. WA 1-6</p> <p>Im WA 1-6 soll die massivste Bebauung nach dem Plan vorgenommen werden, entsprechend die Begründung von der Idee einer Neuauflage der Hofsituation getragen, um die vorgesehene Baumasse zu sichern und eine Traufhöhe von bis 6,5m verbunden mit einem Satteldach lässt den Schluss auf den Bau in Form von Stadtvillen aufkommen, die keinerlei dörflichen Charakter haben. Seite. (Seite 16 Mehrfamilien /Reihenhäuser /Gutshaus 13m Oberk.)</p> <p>Zu dem WA .1-6 wären aus meiner Kenntnis Bodenproben notwendig da vermutlich dieser Boden bei der Bewirtschaftung in der Vergangenheit mit Altlasten aus der Landwirtschaft und einem zu DDR Zeiten dort ansässigen Reparaturstützpunkt für Baufahrzeuge belastet wurde. Zu den in der Begründung Seite 9 angeführten rudimentär überlieferten Gebäuden kommen auch die dort befindlichen leerstehenden alten mit Asbest verbauten Stallungen, die einer besonderen Entsorgung bedürfen.</p> <p>4. WA 9</p> <p>Wurde 2012 in der Bürgerschaft als unverhältnismäßig zur Bebauung abgelehnt. Gründe waren die Grünanlagen b.z.w. Gärten sollten erhalten bleiben und ein Spielplatz der sich ehemals an der Krummendorfer Straße / Hafenbahnweg befand sollte dort eingerichtet werden, ebenso der</p>		<p>Die Ablehnung des 1. Entwurfs im Jahre 2012 erfolgte maßgeblich wegen der Bedenken gegen die Intensität der zusätzlich ausgewiesenen Bebauungsmöglichkeiten und wg. der Erhaltung der Verkehrsberuhigung in der Krummendorfer Straße. Diese Bedenken wurden in der weiteren Bearbeitung beachtet; darüber hinaus sind weitere Anregungen eingeflossen.</p> <p>Es gibt deshalb jedoch keine Veranlassung, die in der Vorentwurfsphase erarbeiteten Beurteilungsgrundlagen nicht weiter zu verwenden, da sie durch die Konkretisierung der Planziele durch die Bürgerschaft nicht fehlerhaft oder ungültig geworden sind.</p> <p>Die Prüfergebnisse zur Verkehrserschließung sind in den Planunterlagen dargelegt. Zu der aufgrund des B-Plans zusätzlich zu erwartenden WE-Zahl und der Verkehrsmengenentwicklung erfolgte aufgrund vielfacher Bedenken von Bürgern jeweils eine Präzisierung der bisherigen Abschätzung bzw. Prognose. (vgl. Planbegründung, Pkt. 3.5, 5, s.o)</p> <p>Zu WA 1 – 6: Zur Begründung der städtebaulichen Lösung für den Bereich Gutshof – s.o., auch Planbegründung Pkt. 3.3, 3.4</p> <p>Hinweise auf Altlasten im Bereich Gutshof liegen nicht vor. Ein konkreter Verdacht für eine ehem. Kfz-Rampe wurde in einer orientierenden Untersuchung (01/2015) nicht bestätigt. Der Umgang mit unvermutet während der Bau- und Erschließungsarbeiten auftretenden Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen ist in den einschlägigen gesetzl. Vorschriften des Gefahrstoff-, Abfall- und Bodenschutzrechts geregelt. Der Umgang mit und die Entsorgung von Asbest unterliegt ebenfalls den Regelungen der GefStoffV.</p>		


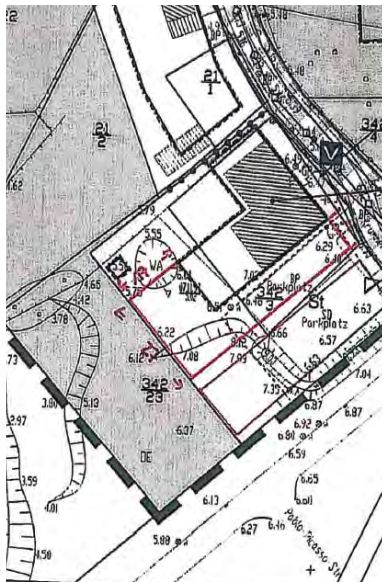
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 17.2_3	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang 12.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>fehlende Dorfanger. Der auf Seite 13 der B Plan geplante private Kinderspielplatz wird nur von den dort wohnenden und auch Versicherungsmäßig zugelassenen Eigentümern/ Mietern genutzt werden dürfen.</p> <p>In der jetzigen Begründung werden dort zwei Baufelder ausgewiesen, die einen meiner Meinung nach unverhältnismäßigen Eingriff in die Natur dieses Abschnittes darstellen.</p> <p>Dazu soll der Investor die Renaturierung des sich anschließenden Areals vornehmen falls er mal die erforderlichen finanziellen Mittel dazu zur Verfügung stellen sollte, was ich aus Erfahrung nicht annehme. Man kann nicht verstehen, dass bei der Planung solcher Projekte nicht auf die Vertragliche Erfüllung auch der Vorbedingungen bestanden wird. Als Resümee dieser Beplanung werte ich ihre sogenannte frühe Bürgerbeteiligung in der Hauptsache als die der Investoren, Meinungen und Vorstellungen der anderen Bürger sind wenig oder gar nicht gewollt nach dem Motto laßt die mal reden wenn die Zeit um ist wird die Diskussion abgebrochen und das Gremium wie Ortsbeirats Mitglied auch Investor Herr Blum(seit März 2014 im Bauausschuss des Ortsbeirates Toitenwinkel)hat alle Abstimmenden auf die entsprechende Linie gebracht. Bei der Bauausschusssitzung der Stadt im Mai 2014 meldete sich ein Mitglied aus Brinckmansdorf zu Wort, der dem Ausschussvorsitzenden mitteilte ,das der Ortsbeirat Toitenwinkel schon im Februar der Auslegung des B Plans zugestimmt habe .Dann wäre die eigentliche Sitzung mit dem oben genannten TOP im Monat Mai nur eine Etikette. (Das ist Demokratie!!) Als Folge wurde der Top B Plan Nr. 14-WA 155 in diesem Ausschuss bis heute nicht mehr behandelt.</p> <p>Ich möchte Sie hiermit bitten im Umgang mit diesen Dingen in der Zukunft mehr Aufmerksamkeit und Sensibilität zu schenken. Wir haben mal einen Bürgermeister gewählt der einer von uns sein sollte und dachten dabei, dass dieser uns als Rostocker mit seiner Stadtverwaltung demokratisch behandelt. Im Rahmen der bevorstehenden Abwägung könnte unter Umständen Boden gut gemacht werden.</p> <p>Anhang: Schreiben von Herrn Franz Laube aus dem Jahr 1998 zur Kenntnisnahme aus diesen Erfahrungen heraus möchte ich meine Bedenken diesmal doch rechtzeitig anbringen.</p>		<p>Zu WA 9: Der 2. Entwurf mit dem Gebiet WA 9 wurde am 14.05.14 gebilligt.</p> <p>Ein öffentlicher Spielplatz ist im gesamten Plangebiet nicht vorgesehen (vgl. hierzu Planbegründung Pkt. 3.2).</p> <p>Die Darstellung ist unzutreffend. Im 2. Entwurf (Auslegungsexemplar) sowie in der abschließenden Planfassung wird bzgl. des WA 9 ein Baufeld für ca. 4 EFH vorgesehen.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 17.2_4	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.08.2014
			Posteingang 12.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung	
<p> Datum und Zeichen Ihres Schreibens: 66.011.1-pa Unsere Zeichen: 381 6692 Telefon / Telefax: 30. 6. 1998 Datum: </p> <p>Verkehrsführung im Dorf Toitenwinkel</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die von Ihnen kritisierte Straßenanbindung des neuen Wohngebietes an die Lindenallee wurde mit dem B-Plan Nr. 14.WA 118 rechtskräftig. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die geäußerten Bedenken nicht in derart massiver Weise vorgetragen, so daß sie im Planverfahren nicht berücksichtigt wurden. Ihre verspäteten Einsprüche können deshalb für den Bebauungsplan nicht mehr geltend gemacht werden.</p> <p>Darüber hinaus halten wir die von Ihnen geäußerten Befürchtungen jedoch für unberechtigt. Auf dem neuen Wohnungsbaustandort werden ca. 25 Wohnungen errichtet werden. Dies führt zu einer zusätzlichen Verkehrsbelegung der Lindenstraße von 10 - 15 Fahrzeugen in der Spitzenstunde.</p> <p>Der Ausbau der Lindenstraße als verkehrsberuhigter Bereich, nicht Spielstraße, entspricht der zu erwartenden Gesamtverkehrsbelegung deshalb ohne Einschränkungen.</p> <p>Sollten darüber hinaus jedoch die von Ihnen genannten Befürchtungen infolge zusätzlicher Verkehre aus anderen Wohngebieten tatsächlich zu notwendigen verkehrsorganisatorischen Maßnahmen Anlaß geben, bitten wir Sie, sich damit an das zuständige Ortsamt Dierkow/Toitenwinkel bzw. die Verkehrsbehörde zu wenden, da eventuelle Veränderungen mit allen Betroffenen durch das Ortsamt bzw. den Ortsbeirat einvernehmlich zu regeln sind.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>im Auftrag</p> <p>Franz Laube</p>		<p>...</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 17.3	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 02.08.2014	Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>2. Entwurf des B-Plans Nr.14, WA 155 – Toitenwinkel – Dorf</p> <p>Antrag auf Beplanung des Grundstücks Flur 2 17/5 zur Bebauung in der 2.Reihe.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Wie aus diesem oben genannten Entwurf zu ersehen ist wird hier beim WA 15 in der Krummendorfer Straße eine Bebauung in der zweiten Reihe vorgesehen. Diese Möglichkeit war mir bisher nicht bekannt. Nach dem Gleichheitsgrundsatz könnte dann wenn die Möglichkeit besteht, jeder in zweiter Reihe bauen.</p> <p>Deshalb bitte ich im Rahmen der Auslegung eine solche eine Planung in zweiter Reihe auch für unser Grundstück vorzusehen.</p>		<p>Das benannte Flurstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 14.WA.155. Die Anregung kann deshalb nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Für die Prüfung der Errichtung eines Gebäudes wird deshalb auf die Möglichkeit der Bauvoranfrage oder des Bauantrags verwiesen. Die beabsichtigte Nutzung und der vorgesehene Standort sowie die Bauwerksgröße sollten dabei benannt werden.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 18_1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014
Posteingang 12.08.2014			
Stellungnahmen		Behandlung	
<p>Hallo Herr Müller,</p> <p>zur Kenntnisnahme.</p> <p>Der Eigentümer des abgebrannten Fitnessstudios in Toitenwinkel Dorf, Herr [REDACTED] wird sich im TEZ einmieten und an der Stelle des abgebrannten Studios in Toitenwinkel Dorf kein neues errichten wollen. Die Wohnbebauung dort haben wir mit übernommen.</p> <p>Vielen Dank und viele Grüße.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		S.U.	
<p>Sehr geehrte Frau Schölens,</p> <p>nachstehend erhalten Sie fristgerecht unsere Wunschvorstellungen mit der Bitte um Einänderung zum ausliegenden B-Plan 14. WA.155 Dorf Toitenwinkel.</p> <p>Wir würden uns sehr freuen, wenn unsere Anregungen Anwendung finden würden und stehen Ihnen gerne für weitere Erläuterungen zur Verfügung.</p> <p>Vielen Dank und viele Grüße.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>			

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr. 18_2		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 12.08.2014
Stellungnahmen			Behandlung		
<div>Güstrow, 12.08.14</div> <p>Anregungen zur öffentlichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 14 . WA. 155 „Dorf Toitenwinkel“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir haben mit dem Eigentümer des Flurstücks 342/3 und 342/23, Krummendorfer Straße 1, Herrn [REDACTED] (ehemaliges Fitnessstudio), Einigung über den Eigentumsübergang zu unseren Gunsten erzielt und möchten im Rahmen des Verfahrens folgende Anregungen zur weiteren Bebauungsplanung des Grundstücks einreichen.</p> <p>Da das Grundstück direkt in der süd-westlichen Eingangslage des Dorfes Toitenwinkel liegt, möchten wir mit der von uns geplanten Bebauung die Betonung auf die Eingangs- und Ecksituation legen. Dabei soll dem dörflichen Charakter B-Plan-Gebietes Rechnung getragen werden.</p> <p>Geplant ist die Errichtung einer Reihenhausanlage (siehe Prinzipskizze) und einer Stellplatzanlage an der Böschung zum Weidendamm. Darüber hinaus ist die Errichtung eines Einfamilienhauses an der Krummendorfer Straße geplant.</p> <p>Um ausreichend große Grundstücke zu erhalten und eine zeitgemäße Bebauung zu sichern, bitten wir Sie, das bisher geplante Baufeld 19 um 17 m in westlicher und 10 m in südlicher Richtung zu erweitern (siehe Prinzipskizze). Die Erweiterung in westlicher Richtung entspricht zum einen der imaginären Erweiterung der Pablo-Picasso-Straße, gleichwohl wir die Achsen der Straße nicht überschreiten. Zum anderen lehnt sich die Tiefenausdehnung nur sehr zurückhaltend an die gegenüberliegende Gemeinbedarfsfläche an, die sich als 4 reihige Bebauung darstellt. Wir gehen davon aus, dass sich unsere Planung gut in den Ortseingangsbereich einfügt und diesen auch noch entsprechend aufwertet.</p>			<p>Die im 2. Entwurf des B-Plans enthaltenen Festsetzungen zu den Flurstücken 342/3, 342/23 stellten auf die bisher bestehende Bau- und Nutzungssituation ab und berücksichtigten Erweiterungsabsichten des seinerzeitigen Fitnessstudios (Bauvoranfrage v. 07.04.02). Der Bestand und die bisherige Grundstücksnutzung, die nach den Darstellungen des Eigentümers fortgeführt werden sollte, begründeten dabei Kompromisse bzgl. der Ausrichtung überbaubarer Flächen, der Bauhöhe und der Immissionschutzanforderungen.</p> <p>Die Situation nach dem Brandschaden führt zu einer Neubeurteilung der Bebauungsmöglichkeiten anhand der Planungsziele des B-Plans und der allgemeinen städtebaulichen Ordnungsanforderungen, weil Bindungen aufgrund bestehender Nutzungen entfallen sind.</p> <p>Bei einer Neubebauung muss danach die Struktur der bestehenden Ortsbebauung aufgegriffen werden. Daneben muss die angefragte Wohnnutzung insbesondere die bestehende Schallimmissionssituation (Verkehr Weidendamm, gegenüber liegender Bolzplatz) berücksichtigen.</p> <p>Entsprechend der prägenden Baustruktur einer eingeschossigen Straßenrandbebauung in der Dorflage kommt für das Brachgrundstück deshalb eine eingeschossige, traufständig an der Krummendorfer Straße ausgerichtete Neubebauung in Betracht. Die angeregte Bebauungslösung ist damit nicht vereinbar. Die Baukörperausrichtung senkrecht zur Krummendorfer Straße und die Konzentration von insg. 10 Wohnungen auf dem Grundstück würden die gewachsene Baustruktur durchbrechen und dem Eckgrundstück ein ungerechtfertigtes städtebauliches Gewicht mit Solitärwirkung verleihen. Die bisher positiv wahrnehmbare Abgrenzung des in einen grünen Rand eingebetteten Dorfensembles würde dadurch erheblich aufgeweicht. Der Anregung zur weiteren Ausdehnung der Baugrenzen des WA 19 nach Westen wird deshalb nicht stattgegeben.</p> <p>Die vom Weidendamm ausgehenden Verkehrslärmimmissionen erreichen an der bisher vorgesehenen südwestlichen Baugrenze einen Beurteilungspegel von $\approx 55/45$ dB(A) im Tag-/Nachtszeitraum. Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 sind danach gerade eingehalten. Die angeregte Ausdehnung der Baugrenzen des WA 19 nach Süden in den verlärmten Bereich ist deshalb nicht möglich.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 18_3	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 12.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Die Ausdehnung in südlicher Richtung ist vor allem der Tatsache geschuldet, dass die bisherige Tiefe des Baufeldes keine ausreichend große Gartengestaltung der Reihenhausesbesitzer möglich macht.</p> <p>Darüber hinaus regen wir an, dass die bisherige Fläche für Stellplätze ebenfalls in westlicher Richtung verlängert wird um so dem Stellplatzbedarf der Reihenhausesbewohner zu entsprechen. Die Ausdehnung nach Norden kann entsprechend gekürzt werden.</p> <p>Des Weiteren bitten wir um Aufnahme einer Dachneigung von 10 bis zu 45° Grad für das Baufeld 19 in den B-Plan.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung und verbleiben</p> <p>mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Der Bolzplatz als Sport- bzw. Freizeitlärmquelle erfordert nach Auskunft des Umweltamtes einen Abstand von 40 m zu Wohnbebauungen und stünde deshalb einer Erweiterung der Baugrenzen nach Süden nicht entgegen.</p> <p>Die bisherige Festsetzung einer Fläche für Stellplätze wurde ebenfalls unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen des ehemaligen Fitnessstudios getroffen. Sie sollte ausreichend große Flächen zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen sichern. Da dieses Erfordernis mit dem Fitnessstudio entfallen ist, wird die Abgrenzung der Stellplatzfläche aufgehoben. Es gelten damit die allgemeinen Vorschriften zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen gem. TF 2.2, die im Ergebnis einer Prüfung im Baugenehmigungsverfahren eine Unterbringung außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) generell zulassen. Der Anregung wird insoweit genügt.</p> <p>Die Festsetzung zur Dachneigung wird unter Beibehaltung der Bauhöhe (OK 11,0 m) entsprechend der Anregung geändert (max. 48°). Damit erfolgt eine Angleichung an die Steildachbebauung in der Krummendorfer Straße.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>		
				

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 19	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.2014
		Posteingang 13.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
<p>Anliegen:</p> <p>ch bin für den Bauantrag im "Dorf Toitenwinkel", weil ich gern dort später hinziehen möchte.</p>		-	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 20	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.2014
		Posteingang 13.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
<p>Anliegen:</p> <p>-----</p> <p>Als Rostocker, der derzeit außerhalb von Rostock studiert, bin ich für den Bebauungsplan, weil ich mir durchaus vorstellen könnte nach Rostock zurückzukommen und dort zu wohnen. Mehr Wohnraum kann dieser Gegend nicht schaden.</p> <p>-----</p>		<p>Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock.</p> <p>Die Anregung wird vollständig berücksichtigt.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 21	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 12.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Anliegen:</p> <p>-----</p> <p>Bebauungsplan Nr.14 WA.155</p> <p>Die geplante Dorfgestaltung findet unseren Zuspruch.Durch die neuen Baumaßnahmen kann unser Dorf wieder belebt werden,die häßlichen Ecken verschwinden,es könnte ein Spielplatz entstehen.Entgegen der Negativ- aussage der BI befürworten viele Dorfbewohner den BPlan u. wünschen, dass sich auch junge Familien hier ansiedeln können.Die Verkehrsbelastung im Dorf ist durch den Abriß eines 100WE Wohnblockes im Hafenbahnweg deutlich zurück gegangen,und widerspricht den Aussagen der BI. Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]</p> <p>-----</p>		<p>Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock.</p> <p>Die Anregung wird vollständig berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 22_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div>Rostock, 11.08.2014</div> <div>2. Entwurf B-Plan Nr. 14, WA.155 – Toitenwinkel-Dorf Antrag um Aufnahme in den B-Plan für die Grundstücke Gemarkung Toitenwinkel-Dorf, Flur 2, Flurstück 53/2 und 54</div> <div>Sehr geehrte Damen und Herren,</div> <div>wie ich aus dem Entwurf für den B-Plan entnehmen konnte, sind dort Grundstücke für die Bebauung sogar in 2. Reihe vorgesehen, auch in unmittelbarer Nähe zu meinen Grundstücken. Ich stelle den Antrag im Rahmen der Gleichbehandlung auf zusätzliche Bebauung der Grundstücke Flur 2, Flurstücke 53/2 und 54.</div> <div>Für das Grundstück Flur 2, Flurstück 53/2 wurde im Entwurf bereits ein EFH vorgesehen. (WA 13)</div> <div>Die Grundstücke Flur 2, Flurstück 53/2 und 54 liegen direkt an der Straße, was einer Bebauung in erster Reihe entsprechen würde.</div> <div>Ich möchte um Überprüfung und Aufnahme im B-Plan bitten.</div>		<div>Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</div> <div>Im Bebauungsplan ist für zwei Grundstücke eine Bebauung in zweiter Reihe vorgesehen - Baugebiete WA 10, 15. Die Zulassung stellt jeweils eine Einzelfallentscheidung dar, der eine besondere Prüfung vorausging.</div> <div>Eine Einzelfallprüfung bzgl. der Flst. 53/2 und 54 ergab Folgendes:</div> <div>Flst. 54 liegt auf der siedlungsabgewandten Seite der Fernwärmeleitung, die in der Entwicklungsplanung der Stadt als Grenze der baulichen Entwicklung von Toitenwinkel betrachtet wird (F-Plan). Eine bauliche Nutzung des Grundstücks würde eine konkurrierende Nutzung zu der angestrebten Entwicklung des Gewerbestandortes „Seehafen – Rostock West“ (landesplanerische Vorbehaltsfläche) bedeuten. Das Flurstück 54 steht für eine Bebauung deshalb nicht zur Disposition.</div> <div>Flst. 53/2 wurde im Ergebnis des hierzu vorangegangenen Schriftwechsels aus 2003 und 2009 im B-Plan für eine Bebauung an der Krummendorfer Straße berücksichtigt. Einer weitergehenden Ausdehnung der Bebauung stehen neben den allgemeinen Planungszielen (Bewahrung Straßenrandbebauung) die o.g. Vorbehaltsfläche (Bedenkenvortrag IHK, Amt für Raumordnung und Landesplanung) und das im rückwärtigen Grundstücksbereich befindliche geschützte Biotop entgegen.</div> <div>Über die Beibehaltung des WA 13 hinaus wird dem Antrag deshalb nicht entsprochen.</div>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 22_3	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div>Rostock, 11.08.2014</div> 2. Entwurf B-Plan Nr. 14, WA.155 – Toitenwinkel-Dorf Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem o.a. B-Plan möchten wir uns wie folgt äußern: 1.Erhaltung des Dorfcharakters - Lückenbebauung zur Abrundung des Dorfes mit EFH/DH möglich. Lücken wurden bereits in den 1990-ziger Jahren bebaut, was zu einer Aufwertung des gesamten Dorfes führte. - Das zuerst gesagte würde den Bau von mehrgeschossigen Bauten (Villen etc.) ausschließen, die es ja in großem Umfang in Gehlsdorf gibt. - keine Ansiedlung von Gewerbe (Gartenbaubetrieb), da zusätzliche Belastung durchVerkehr, zumal es ausreichend Gewerbegebiete in Rostock gibt, die ungenutzt sind. 2. Das Wohn- und Lebensgefühl der Bewohner wird durch zunehmenden Verkehr stark eingeschränkt. Der Wert der Häuser sinkt durch ständigen Lärm der großen Baustoffzüge und durch die Erschütterungen. Ganz zu schweigen von dem Staub und Schmutz. Unsere Terrasse wurde zur Straße hin gebaut aufgrund der Sonneneinstrahlung. Unser Grundstück müsste dann wohl komplett neu geplant werden, was für uns nicht unerhebliche Kosten wären.		<p>Zu 1.: Der Plan sieht für die Dorflage einen Ausschluss mehrgeschossiger Bebauungen vor. Im Bereich des ehem. Gutshofes ist dies hingegen nicht beabsichtigt. Hier sollen 2-geschossige Gebäude zugelassen werden, um durch eine gewisse Baumassenkonzentration und eine streng vorgegebene Raumstruktur das städtebauliche Bild einer Hofbebauung nachzuempfinden. Die dadurch zugelassenen Bebauungsmöglichkeiten erlauben z.B. auch kleine Mehrfamilienhäuser oder zweigeschossige Einfamilienhäuser. Dieser deutliche strukturelle Unterschied zu der eingeschossig, überwiegend mit Einzelhäusern bebauten Dorflage nimmt die kulturgeschichtlichen Bezüge von Toitenwinkel auf und ist Bestandteil der Grundzüge des B-Plans.</p> <p>Die festgesetzte Nutzungsart ‚Allgemeines Wohngebiet‘ gestattet gem. § 4 BauNVO die Zulassung von nicht nicht störenden Gewerbenutzungen und Gartenbaubetrieben als Ausnahme. Die kleinteiligen Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu überbaubaren Flächen sichert dabei eine baulich-räumliche Integration solcher Betriebe. Ein Ausschluss solcher gewerblicher Nutzungen wäre unter diesen Voraussetzungen nicht begründbar und ist nicht beabsichtigt, da kleine gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen regelmäßig zum Bestand vitaler Wohnsiedlungen gehören. Störende Gewerbebetriebe sind nicht Bestandteil der zugelassenen Nutzungsart und auch nicht im Wege einer Ausnahmeentscheidung zulässig. Gartenbaubetriebe werden nur ausgeschlossen, soweit die Grundstückssituation der Baugebiete dies erfordert. Sie werden jedoch als Ausnahme nach § 4 (3) BauNVO für solche Teilflächen zugelassen, wo entsprechend große Grundstücke grundsätzlich zur Verfügung stehen und keine Veranlassung für einen generellen Ausschluss besteht (sh. Hierzu Behandlung der Sammel-Stellungnahme A)</p> <p>Zu 2.: Der zu erwartende Bauverkehr kann grundsätzlich zu temporären beeinträchtigungen betroffener Anlieger führen. Er stellt jedoch keinen durch den Bebauungsplan bewirkten dauerhaften Nachteil dar, sondern reduziert sich mit dem fortschreitenden Vollzug des Bebauungsplans und endet mit der Planverwirklichung. Nach der Rechtsprechung gehören die Probleme, die sich aus der Realisierung eines Bebauungsplans durch Bauarbeiten ergeben, wegen ihrer zeitlichen Begrenzung nicht zu den Konflikten, die der Bebauungsplan selbst lösen muss und kann (BVerwG 4 BN 6.99). Die Organisation und behördliche Abstimmung des Bauverkehrs stellt gegenüber der Bauleitplanung einen selbständigen Akt dar, in dessen Rahmen auch die Belange der Betroffenen berücksichtigt werden.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr. 22_4		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen			Behandlung		
<p>3. Klein- und Haustierhaltung sollte auch weiterhin möglich sein, auch die Pferdehaltung bereichert das Dorf.</p> <p>4. Das Straßennetz des Dorfes ist für den zunehmenden Verkehr, insbesondere für den großen Bauverkehr nicht geeignet.</p> <p>- Für das Wohngebiet „Von Moltke Straße“ wurde die Lindenallee im Nachhinein aufgeweitet, so daß der Verkehr aus diesem Gebiet sofort abgeleitet wurde und die Lindenallee in Richtung Kirche entlastet wurde.</p> <p>Die Lindenallee ist eine schmale Einbahnstraße, wo nur 30 km/h erlaubt sind. Ab Kirche hat diese Straße Kopfsteinpflaster (wie es in alten Dörfern üblich) und keinen Gehweg. Die Krummendorfer Straße ist vom Weidendamm bis Kirche verkehrsberuhigt, das heißt Schrittgeschwindigkeit. Die Kinder werden vom Fischkutter versorgt, ständig wären sie akut gefährdet.</p> <p>Die Krummendorfer Straße ist zwar nicht so eng wie die Lindenallee und aufgrund dessen eine „normale Straße“. 2 PKW können jetzt schon nicht aneinander vorbei fahren ohne das einer auf den Gehweg ausweicht. Wie soll dies nun mit LKW, ja Sattelzügen etc. möglich sein?</p> <p>Bei Schnee und Glatteis ist die Kreuzung Lindenallee/Krummendorfer Straße für die Linksabbieger schon derzeit eine große Unfallgefahr und so manch ein Autofahrer stand bereits quer auf der Straße.</p> <p>5. Durch die Krummendorfer ab Weidendamm führt der „Internationale Radweg“ - Berlin – Kopenhagen, der im Sommer nicht unerheblich genutzt wird.</p> <p>- Natürlich sind auch andere Fahrradfahrer unterwegs.</p> <p>6. Derzeit wird die Straßenreinigung - auch im Winter – denn der Winterdienst kommt immer erst Tage, nachdem bereits bei starkem Schneefall die Bewohner die Gehwege, auch die Fahrwege geräumt haben.</p> <p>Wer reinigt und beräumt in der Bauphase die Straßen? Wer übernimmt die Kosten?</p> <p>7. Das gesamte Straßennetz des Dorfes ist für die Aufnahme des Verkehrs für zusätzliche Wohngebiete und die Baufahrzeuge nicht geeignet. Es darf dabei nicht vergessen werden, dass Abriss von Gebäuden, Entsorgung der Abfälle, Entsorgung kontaminierter Boden durch Tierhaltung etc. in dem Maße, wie es dort anfallen wird, hinzu kommen die Erschließungsarbeiten und dann der Neubau, nicht einfach so zu bewerkstelligen sind. Abhilfe kann nur eine gesonderte Zufahrt schaffen. Es müsste unserer Meinung nach eine Baustraße gebaut werden, die später als ganz normale Zufahrt genutzt werden kann. Material für den Untergrund wäre durch das Abrissmaterial zu einem Teil vorhanden. Es gäbe 2 Möglichkeiten:</p> <p>Ab Wendeschleife Weidedamm durch die Wiesen, die trotzdem weiter ihren Charakter als Auffangbecken für Wasser behalten sollten, wenn entspr. Rohre verlegt werden.</p> <p>Benutzung des „Pappelweges“ , der vom Weidendamm zur Lindenallee führt.</p>			<p>Zu 3.: Die Anregung entspricht den Planungsabsichten.</p> <p>Die Kleintierhaltung ist Bestandteil des B-Plans. Die Kleintierhaltung in einem für Wohngebiete üblichen und ungefährlichen Rahmen gehört zu den in WA-Gebieten allgemein zulässigen Nutzungen (§§ 1 (3), 14 (1) BauNVO). Dabei ist in besonderem Maß auf das Gebot der gegenseitigen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme hinzuweisen, denn als Vorschrift zur Art der baulichen Nutzung gewährt § 14 BauNVO dem Nachbarn ein Abwehrrecht in Gestalt eines Gebietserhaltungsanspruchs, wenn das Maß des Üblichen und Verträglichen überschritten wird.</p> <p>Die Pferdehaltung (auch für Zwecke der Freizeitgestaltung) gehört nach der Verkehrsanschauung jedoch nicht mehr zu einer zeitgemäßen, den berechtigten Wohn-erwartungen und -gewohnheiten entsprechenden Wohnnutzung (OVG Greifswald, B. v. 01.03.07, 3 M 14/07). Eine allgemeine Zulassung als selbständige Nutzungsart wäre auch mit dem bestehenden Nutzungsgefüge unvereinbar. Der Fortbestand der im Dorf bestehenden Pferdehaltungen ist jedoch aufgrund des Bestandsschutzanspruchs gewährleistet. Die Planbegründung wird diesbezüglich in Pkt. 2.2.1, 3.1 ergänzt.</p> <p>Zu 4.-6.: Die Eignung des Straßennetzes für die Aufnahme des im Plangebiet insgesamt zu erwartenden Verkehrs wurde geprüft (vgl. Planbegründung Pkt. 3.5, 5). Prüfinhalt war dabei auch die Frage einer zusätzlichen Straßenanbindung des Ortes. Hierfür gibt es nach den zu erwartenden Verkehrsmengen kein Erfordernis. Die Bedenken wegen unzureichender Aufnahmefähigkeit sind danach unbegründet.</p> <p>Die Beseitigung von Verunreinigungen infolge von Bauverkehr obliegt den jeweiligen Bauherren als Verursacher.</p> <p>Zu der Anregung einer zusätzlichen Baustraße – sh. Zu 2.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 22_5	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
Es sollte sehr genau geprüft werden, wie auch unter Mitwirkung der jetzigen Bewohner eine gangbare Lösung der aufgeführten Probleme gefunden werden kann. Die entspr. Vorschläge werden garantiert unterbreitet. Es kann nicht sein, dass nur ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ohne die sehr wichtigen Fragen des Verkehrs im Vorfeld auch einer Lösung zuzuführen. Außerdem wäre zu überprüfen, ob die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen den neuen Gegebenheiten entsprechen. Wir hoffen, dass unsere Meinung und Vorschläge Berücksichtigung finden.		Der Hinweis zur Prüfung einer ausreichenden Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde bereits in der Entwurfsphase berücksichtigt. Die Beteiligung der Versorgungsträger im Aufstellungsverfahren ergab hierzu Konkretisierungen, die in die Planbegründung (Pkt. 3.6) aufgenommen wurden. Die Ver- und Entsorgung der zugelassenen Ergänzungsbebauungen kann danach gewährleistet werden. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. (s.a. Reg. – Nr. 103)		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 23	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.2014
		Posteingang 13.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
<p>Anliegen:</p> <p>Der Bebauungsplan von Toitenwinkel-Dorf gefällt mir sehr. Das Gebiet sollte weiter ausgebaut werden, da dieses Viertel Rostocks eines der schönsten Wohnfunktion ist. Die Anbindung ist ebenfalls gut. Die hier vorliegenden Pläne sind hervorragend und ich begrüße den Start der Bebauung! Obwohl es leicht außerhalb liegt, werden viele Menschen hier wohnen wollen. Vorteile: ruhige Lage, gute Einkaufsmöglichkeiten, nette Nachbarn. es kann losgehen!</p>		<p>Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock.</p> <p>Die Anregung wird vollständig berücksichtigt.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 24	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.2014
			Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung	
<p>Anliegen:</p> <p>-----</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich bin dafür, da ich den Wunsch habe dort hinzuziehen.</p> <p>Freundliche Grüße,</p>		-	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 25	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.2014
		Posteingang 13.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
<p>Anliegen:</p> <p>-----</p> <p>Ich würde mich freuen wenn der neue Bebauungsplan umgesetzt werden würde. Ich überlege schon länger in eine ruhigere Gegend zu ziehen und empfinde die Pläne in Toitenwinkel Dorf als sehr gut! Meine Stimme für den neuen Bebauungsplan!</p>		-	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 26	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.2014
		Posteingang 13.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
<p>Anliegen:</p> <p>-----</p> <p>Ich studiere gegenwärtig in Dresden, nach dem Studium möchte ich gern in meine Heimatstadt zurückkehren, da ist dieses ein interessantes Wohngebiet für mich. Es wäre toll, wenn ich künftig dort mit meiner Familie leben könnte.</p>		<p>Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock.</p> <p>Die Anregung wird vollständig berücksichtigt.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 27	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.2014	Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Anliegen:</p> <p>-----</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich habe in der Zeitung von der Bebauungsplanung in Toitenwinkel Dorf erfahren. Ich würde es sehr begrüßen, wenn Sie den Bebauungsplan befürworten. Da es keine Baugrundstücke in Rostock gibt und wenn, nur für die großen Wohnungsgesellschaften. Ich bin schon lange auf der Suche nach einem geeigneten Baugrundstück.</p>		<p>Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock.</p> <p>Die Anregung wird vollständig berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 28	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.2014	Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Anliegen:</p> <p>-----</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich habe von dem Bebauungsplan Toitenwinkel Dorf gelesen. Es ist gut, dass es neue Baugrundstücke geben soll, da man kaum noch Grundstücke in Rostock erwerben kann, dazu in guter Verkehrslage z.B. die Nähe zur Autobahn und eine gute Busverbindung. Eine Seltenheit ist auch, dass der Bereich in einem verkehrsberuhigten Bereich liegt. Ein weiterer Pluspunkt für die Bebauung ist, dass Toitenwinkel im Randgebiet und in der Natur liegt. Für Familien mit Kindern wäre es ein ideales Baugebiet.</p> <p>-----</p>		<p>Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock.</p> <p>Die Anregung wird vollständig berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 29	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.2014	Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Anliegen:</p> <p>-----</p> <p>Nach meinem Studium hat es mich nach Frankfurt am Main verschlagen. Ich möchte gern nach Rostock zurückkehren, wo ich mein Studium begonnen habe. Dieses Wohngebiet ist für mich sehr interessant, da es einerseits einen ländlich Charakter hat, andererseits aber super an Rostock angebunden ist. Hinzu kommt die günstige Lage in Bezug zur Ostsee, das hat einen besonderen Reiz, mit dem Fahrrad ist man sehr schnell an der Küste. Ich hoffe mich bald für ein Grundstück bewerben zu können.</p>		<p>Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock.</p> <p>Die Anregung wird vollständig berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 30.1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 03.08.2014
		Posteingang 14.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
<div data-bbox="107 451 1079 678" data-label="Text"> <p>Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt.</p> <p><i>Der dörfliche Charakter muss erhalten bleiben. Dazu gehört eine individuelle Bebauung u. keine x-beliebige Mehrfamilienhaus-siedlung. Des weiteren ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen eine Dunkelzone für Mensch, Tier und Straßen.</i></p> <p>Mit freundlichen Grüßen <i>3.8.14</i> (Datum / Unterschrift) </p> </div>		<p>Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</p> <p>Die Erhaltung des dörflichen Siedlungscharakters ist in den Planfestsetzungen berücksichtigt. Die Beschränkung der zulässigen Grundstücksüberbauung und die Regelung von Grundstücksmindestgrößen beinhalten entsprechende strukturelle Vorgaben. Ergänzend wurden die zulässigen Bauhöhen und die zulässigen Dachneigungen entsprechend dem örtlichen Bestand geregelt.</p> <p>Die Prüfergebnisse zur Verkehrserschließung sind in den Planunterlagen dargelegt. Zu der aufgrund des B-Plans zusätzlich zu erwartenden WE-Zahl und der Verkehrsmengenentwicklung erfolgte aufgrund vielfacher Bedenken von Bürgern jeweils eine Präzisierung der bisherigen Abschätzung bzw. Prognose. (vgl. Planbegründung, Pkt. 3.5, 5, s.o). Die geplante Wohnbauentwicklung und die abzuleitende Verkehrsmengenentwicklung sind danach weiterhin mit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur vereinbar.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 30.2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 10.08.2014	Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>2. Entwurf des B – Plans Nr. 14 Wa155 – Toitenwinkel – Dorf</p> <p>Antrag auf B - Planung des Grundstücks Flur 2 17 / 4 zur Bebauung in der 2.Reihe .</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Wie ich aus dem oben genannten Entwurf ersehen konnte , ist beim WA 15 in der Krummen- dorfer Straße eine Bebauung in der zweiten Reihe vorgesehen. Dieses war bisher im, Dorf nicht zulässig. Nach dem Gleichheitsgrundsatz könnte dann wenn die Vorrausetzungen vorhanden jeder im Dorf in der zweiten Reihe bauen.</p> <p>Aus diesem Grund möchte ich im Rahmen dieser B – Planung bitten, auch auf meinem Grundstück im Flur 2 17 / 4 eine Baustelle in der zweiten Reihe beantragen</p>		<p>Die Beurteilung zulässiger Ergänzungsbebauungen erfolgte bisher in Anwendung des § 34 BauGB (Einfügungsgebot). Der Bebauungsplan ist das geeignete Rechts- instrument um darüber hinausgehende Bebauungsmöglichkeiten zu prüfen und zu- zulassen. Dies erfolgte im Rahmen von Einzelfallprüfungen für die beiden zusätzli- chen Bauplätze in den Baugebieten WA 10, 15. Das angeführte Flurstück 17/4 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 14.WA.155; die Anregung kann deshalb nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Für die Prüfung der Errichtung eines Gebäudes wird deshalb auf die Möglichkeit der Bauvoranfrage oder des Bauantrags verwiesen. Die beabsichtigte Nutzung und der vorgesehene Standort sowie die Bauwerksgröße sollten dabei benannt werden.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 31	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.08.2014
			Posteingang 12.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung	
<p> <i>Betr. Antrag von Gartenland* auf Bauland</i> </p> <p> <i>Gemarkung Toitenwinkel</i> </p> <p> <i>Flur II Nr. 1</i> </p> <p> <i>Flurstück 16/2 (ca 500 m²)</i> </p> <p> <i>Wir bitten darum, unser Gartenland* in Bauland umzuwandeln durch die entsprechende Aufnahme der entsprechenden Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14. WA. 155 und Ausweisung als allgemeines Wohngebiet.</i> </p> <p> <i>Rostock,</i> <i>11. August 2014</i> </p> <p> <i>* Wir sind Eigentümer dieses Gartengrundstücks!</i> </p>		<p> Das angeführte Flurstück 16/2 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 14.WA.155; die Anregung kann deshalb nicht berücksichtigt werden. Für die Prüfung einer Bebauung des derzeitigen Gartenlandes wird deshalb auf die Möglichkeit der Bauvoranfrage oder des Bauantrags verwiesen. Die beabsichtigte Nutzung und der vorgesehene Standort sowie die Bauwerksgröße sollten dabei benannt werden. </p> <p> Die Anregung wird nicht berücksichtigt. </p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 32	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 33	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).		

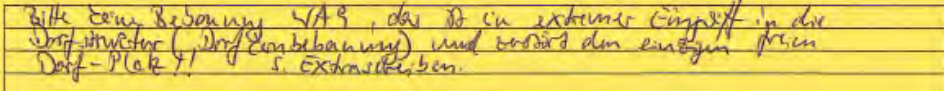
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 34	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 35_1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>(zusätzlich per Fax an 3818901)</p> <p>Rostock, 13.08.2014</p> <p>2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14.WA.155 „Dorf-Toitenwinkel“</p> <p>Einwände zur öffentlichen Auslegung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu Ihrer o.g. öffentlichen Auslegung möchte ich fristgemäß meine Einwände geltend machen und bitte um Ihre schriftliche Eingangsbestätigung.</p> <p>1. Ich war im Bauamt und wollte mich anhand der ausgelegten Unterlagen informieren. Ich fand nur dürftige bis keine Informationen und behaupte daher, dass die Bürgerbeteiligung nicht stattfindet oder nicht ausreichend erfolgt. Ich konnte nicht einsehen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bodengutachten für den Burgwall, denn dort war jahrelang ein Reparaturstützpunkt der Landwirtschaft und ich vermute Verschmutzungen mit Benzin, Diesel und Öl. Des Weiteren gibt es nach jahrzehntelanger Viehhaltung oft Bodenverunreinigung. Bitte reichen Sie mir die Informationen nach oder geben Sie mir ausreichend Einblick.• Im Textteil zum Entwurf B-Plan sind viele <u>Annahmen</u> und Vermutungen zur Verkehrsbelastung: Ich konnte keine Rechnungen finden, die diese vielen Annahmen belegen. Ich konnte kein Schallschutzgutachten finden, welches insbesondere das „Altstadtpflaster“ in der Lindenallee berücksichtigt. Ich konnte keine Belege finden, die zur Mischstraße in der Krummendorfer Straße zeigen, dass auch bei zu erwartender Verkehrserhöhung die Ist-situation ausreicht. Alles sind nur Behauptungen im Textteil und Annahmen, nirgends Belege.• Etlliche Aussagen oder Untersuchungen im Textteil B-Plan, wobei bei der Auslegung die Berichte oder Protokolle fehlten, sind von 2009 oder etwas später. Für mich stellt sich die Frage, ob diese „alten“ Unterlagen, die offensichtlich sogar vor der Zeit des von der Bürgerschaft abgewiesenen 1. Entwurf B-Plan stammen, überhaupt noch aktuell, relevant oder zulässig sind?		<p>Die Bürgerbeteiligung ist in den Verfahrensunterlagen dokumentiert. Sie erfolgte in öffentlichen Ortsbeiratssitzungen (Erörterungen vom 21.04.2011, 24.12.2012, 24.04.2014), mehreren Gesprächsterminen beim Amt f. Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft und durch die 4-wöchige öff. Auslegung des 2. Planentwurfs.</p> <p>Nach dem Altlastenkataster der Stadt liegen im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen (vgl. Planbegründung Pkt. 4.1.2.2, 4.1.6.2). Einem Bürgerhinweis im Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurde mit einer orientierenden Altlastenuntersuchung der Verdachtsfläche „Ehem. Kfz-Rampe“ nachgegangen (01/2015). Danach bestehen „keine altlastenbedingten Einschränkungen ... hinsichtlich der städtebaulichen Überplanung des Standortes als Wohngebiet“. Der Untersuchungsbericht kann beim Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft eingesehen werden.</p> <p>In der Planbegründung ist dargelegt, dass die Annahmen zur Verkehrsbelegung von vernünftigerweise zu erwartenden Verkehrsbewegungen in Wohngebieten ausgehen.</p> <p>Zu der aufgrund des B-Plans zusätzlich zu erwartenden WE-Zahl und der Verkehrsmengenentwicklung erfolgte aufgrund vielfacher Bedenken von Bürgern jeweils eine Präzisierung der bisherigen Abschätzung bzw. Prognose. (vgl. Planbegründung, Pkt. 3.5, 5). Die geplante Wohnbauentwicklung und die abzuleitende Verkehrsmengenentwicklung sind danach weiterhin mit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur vereinbar. Der Beurteilung zur Aufnahmefähigkeit liegen vergleichbare Straßenquerschnitte und die Straßenentwurfsrichtlinie RAST 06 zugrunde. Die Annahmen sind insoweit begründet.</p> <p>Die Angaben in der Auslegungsfassung der Planbegründung entsprechen dem Planungsstand „2. Entwurf“. Insbesondere zu Verkehrsmengen und zusätzlichen WE-Zahlen wurden sie nach der Reduzierung von Wohnbau-Ergänzungsflächen entsprechend angepasst. Darüber hinaus gibt es keine Veranlassung, die in der Vor-entwurfsphase erarbeiteten Beurteilungsgrundlagen nicht weiter zu verwenden, da sie durch die Konkretisierung der Planziele durch die Bürgerschaft (Ablehnung des 1. Entwurfs im Jahre 2012) nicht fehlerhaft oder ungültig geworden sind.</p>		

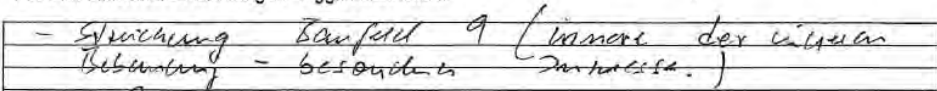
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 35_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>2.</p> <p>Ich las von 23-45 WE oder Haushalte. Worauf bezieht sich das konkret?</p> <p>Auch dazu fand ich keine Rechnungen oder Zeichnungen, die diese Daten belegen. Daraus könnte ich auf Verkehr ableiten. Ich zweifle diese Aussage an und sehe eher Möglichkeiten für bis zu 100 WE. Nach Beratung bei einem Dipl.-Ing. Architekten und Wohnungsgrößen vom Bundesbauministerium für Hartz 4 Empfänger ergeben die Baumassen (zahlreiche TH lassen völlig dorfuntypisch Mehrfamilienhäuser mit mehreren Vollgeschossen zu) allein in den WAs Burgwall bis zu 60 Wohnungen.</p> <p>3.</p> <p>Es wird argumentiert, dass der B-Plan für uns Dorfbewohner Vorteile bringen soll, wie Bestandsschutz für Häuser, Natur usw. Warum wurde hier dann kein Besonderes Wohngebiet angestrebt oder für einzelne Bereiche im B-Plan-Gebiet? Auch dazu konnte ich nichts lesen.</p> <p>Vielmehr erkenne ich, dass offensichtlich in bis zu 5 WAs ein <u>Gartenbaubetrieb</u> möglich sein soll. Dagegen bin ich entschieden. Die Hansestadt Rostock schafft es seit ca. 20 Jahren nicht im ca. nur 1km entfernten Gewerbegebiet Petersdorfer Straße die Gewerbegrundstücke zu verkaufen. Selbst die Unterstützung durch Rostock Business lief nachweislich leer. Dafür scheint es trotz der günstigen Preise keinen Bedarf zu geben. Können Sie mir erklären, warum dann in einem schönen alten Wohngebiet mit Kirche, Park, Friedhof und engen, dorftypischen Straßen unbedingt ein Gartenbaubetrieb entstehen soll? Dazu konnte ich in der Auslegung keine Argumente finden.</p> <p>4.</p> <p>Meine Mutti wurde auf dem Friedhof in Toitenwinkel im Herbst 2013 beerdigt. Wir sind 4 Geschwister und wohnen deutschlandweit verteilt. Diese <u>Ruhestätte</u> wurde gemeinschaftlich ausgewählt, weil im Sinne des Wortes, dort idyllische und ruhige Verhältnisse vorliegen. Ich sehe durch diese angestrebte massive Bebauung im Verhältnis zum Istzustand eine erhebliche Lärmehbelastung für beide Friedhöfe. In unserer zukünftigen Trauer und Andenken sehen wir uns bei Störung der Ruhe beeinträchtigt.</p> <p>Ich bitte meine Einwände und Widersprüche sorgfältig zu prüfen und den B-Plan in der jetzigen Form abzulehnen.</p>		<p>Zu 2.: In der Planung wird von 32 .. 66 zusätzlichen WE ausgegangen. Die Zahlenangabe beruht auf einer überarbeiteten Abschätzung der zugelassenen Bebauungsmöglichkeiten. Sie ergibt sich aus der Geometrie der zugelassenen überbaubaren Flächen (Baugrenzen), dem zugelassenen Maß der Nutzung sowie der vorgesehenen Erschließungssituation und berücksichtigt ein durchschnittliches Bauprogramm im Einfamilienhausbau bzw. marktübliche Wohnungsgrößen im Falle der Errichtung von Mehrfamilienhäusern.</p> <p>Zu 3.: Die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet (WB) kommt in Betracht für Gebiete, in denen das Wohnen in der Nachbarschaft konkurrierender, auch störender Nutzungen und unter bestehendem Verdrängungsdruck z.B. durch Betriebe des tertiären Sektors erhalten werden soll. Typischerweise sind dies innerstädtische Gebiete mit überalterter Bausubstanz und bestehenden Abwanderungstendenzen der Bewohner. Dies trifft für Toitenwinkel Dorf nicht zu. Die im WB neben dem Wohnen zulässigen Nutzungen sind nicht wie im WA-Gebiet darauf beschränkt, das Wohnen nicht zu stören. Die angestrebte Sicherung der Wohnnutzung, insbesondere ihrer Störungsfreiheit wird also mit der WA-Festsetzung viel umfassender entsprochen. Die Festsetzung wird deshalb beibehalten. Die WA-Festsetzung ist geeignet, die gewachsene Nutzungsstruktur im Dorf unter dem Primat des Wohnens zu erhalten. Auch eine ausnahmsweise Zulassung von Gartenbaubetrieben (WA 11 - 13, 17, 19) ordnet sich der Zweckbestimmung Wohnen unter. Die erforderliche Ausnahmeprüfung für eine Gärtnerei erfordert einen Nachweis der Gebietsverträglichkeit in Bezug auf Größe, Arbeitsweise usw. Wegen der grundsätzlich geeigneten Grundstückssituationen bestehen jedoch keine grundsätzlichen Ausschlussgründe. Der Plan soll keinen Gartenbaubetrieb erzwingen, er eröffnet die Möglichkeit der Zulassung als Ausnahme.</p> <p>Zu 4.: In den Planunterlagen wurde eine Prüfung der Verkehrslärmimmissionen ergänzt (Planbegründung Pkt. 4.1.2.1, 5). Beurteilungsmaßstab ist dabei der Schutz der Wohnnutzung in Anwendung der schalltechnischen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005. Der OW für Allg. Wohngebiete gilt dabei gleichermaßen für Friedhöfe und Parkanlagen. Teilflächen an der Krummendorfer Straße (Südseite) und der Lindenallee (HNr. 6 – 8d) sind von Orientierungswert-Überschreitungen betroffen. Hier werden deshalb Vorkehrungen zum Lärmschutz entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 festgesetzt (Teil B Nr. 2.5). Die Beeinträchtigung der betroffenen Grundstücke durch eine straßenseitige OW-Überschreitung wird insgesamt als nicht erheblich bewertet. Für die Annahme einer erheblichen Lärmbelastung besteht keine Veranlassung.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. (s.a. Reg. – Nr. 104)</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 36_1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 12.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A		<p>Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregung (zusätzliche Verkehrsanbindung) wird verwiesen (Blatt 1).</p> <p>Zu der aufgrund des B-Plans zusätzlich zu erwartenden WE-Zahl und der Verkehrsmengenentwicklung erfolgte aufgrund vielfacher Bedenken von Bürgern jeweils eine Präzisierung der bisherigen Abschätzung bzw. Prognose. (vgl. Planbegründung, Pkt. 3.5, 5). Die geplante Wohnbauentwicklung und die abzuleitende Verkehrsmengenentwicklung sind danach weiterhin mit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur vereinbar. Der Beurteilung zur Aufnahmefähigkeit liegen vergleichbare Straßenquerschnitte und die Straßenentwurfsrichtlinie RAST 06 zugrunde. Die Annahmen sind insoweit begründet.</p> <p>Für eine zusätzliche Erschließungsstraße besteht kein Erfordernis. Die mehrfach angeregte Trassierung durch die Toitenwinkler Wiesen / Pappelweg ist deshalb auch wegen des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebots nicht zulässig.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>		
<p>Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt</p> <p><i>Da hier ein naturnaher 2. Dorf Toitenwinkel entsteht und die Bewohner nicht bereit sind, eine Erschließungsstraße anzulegen, wird der B-Plan kategorisch abgelehnt.</i></p> <p>Mit freundlichen Grüßen 13.8.14 Rostock (Datum / Unterschrift)</p> <p><i>Die vorhandenen Straßen sind für diesen künstlichen Verkehr nicht ausgelegt.</i></p>				

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 36_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 12.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
Bürger – Initiative 2014 Juli Toitenwinkel-Dorf „Mensch – Natur – Umwelt“ <u>Information:</u> Mit Städtischem Anzeiger vom 02.07.2014 hat Ralph Müller als Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Hansestadt Rostock, eine Bekanntmachung veröffentlicht: Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans Nr.14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ Befristung des Verfahrens: 10.07.2014 – 14.08.2014 Informationen über www.rostock.de → Rostocker Meinung rechts unten (oder auch über google.de) <u>Was bedeutet das für uns Dorfbewohner?</u> <ul style="list-style-type: none">Informationen über zukünftige Veränderungen, die definitiv mit dem B-Plan umgesetzt werdenFestschreibung WA = Allgemeines Wohngebiet bedeutet „überwiegend“ Wohnen“, im B-Plan hat die Stadt konkret schon zusätzlich Gartenbaubetriebe vorgesehen !!!Neubauvorhaben (unvollst. Liste):<ul style="list-style-type: none">WA1-6 Burgwall (Gutsanlage / Kuhställe)WA9 Dorfkern (Innenbereich westlich der Kirche)WA11 Fläche Ruine TrafostationWA13 Baufläche Krummendorfer Straße links, hinter FernwärmeleitungWA14 Baufläche Krummendorfer Straße rechts, hinter FernwärmeleitungWA15 Baufläche in 2. Reihe nördlich, rechts der Krummendorfer StraßeBaufläche nordöstliche Verlängerung Marienroggenweg linksBaufläche in 2. Reihe westlich vom Park (alter Friedhof)Baufläche ehemals Fitness StudioZeitlich begrenzter, aber erheblicher Bauverkehr durch diverse Abrissmaßnahmen, Entsorgung kontaminierter Boden der Stallanlagen, zahlreich und verteilt liegende NeubauprojekteDie Angaben 2. Entwurf B-Plan und Schreiben Ortsamtsleiter Cat Hr. Westphal bis max. 45 WE zweifeln wir an. Nach unseren Rechnungen sind allein im WA Burgwall 54 -70 WE machbar, insgesamt im B-Plan-Gebiet durchaus bis 100 Wohnungen (mit dann ca. 150 zusätzliche PKW).Geld für Straßenbau ist in Rostock nicht da, um evtl. Fehler aus dem B-Plan zu korrigieren. Die Maßnahmen werden dann lauten: Parkverbot und Kreisverkehr durch Einbahnstraßen im Lindenallee und südlicher Marienroggenweg → gesamter Verkehr Wohngebiete Burgwall+Dorfkern+Lindenallee läuft zwangswise über Krummendorfer Straße und MarienroggenwegNach branchenüblichem Ansatz gibt es eine bis zu 4 -fache Verkehrsbelastung bei Kreisverkehr Bitte bringt Euch ein Redet und informiert die Nachbarn! Wer jetzt nicht mitgestaltet, verpasst die einzige außergerichtliche Möglichkeit! Innerhalb der o.g. Frist sind Einwände und Änderungsanträge im Rahmen der ABWÄGUNG möglich, verspätete Einwände bleiben unberücksichtigt. Rückseitiges • Muster – Schreiben – ist eine Argumentationshilfe und kann als Ihr Antrag für die öffentliche Auslegung genutzt werden. Jede individuelle <u>zusätzliche</u> Äußerung im Freitext oder auf einem Extrablatt ist wichtig. Aufgrund bisheriger Erfahrungen im Schriftverkehr mit den Ämtern ist eine Empfehlung, Ihren Hinweis / Einwand mit Rechtsanwalt sauber zu formulieren und anwaltlich einreichen zu lassen bis 13.08.2014. Das sollte uns einige EURO wert sein, um die gewünschte Wohnqualität zu erhalten.		<p>Zu dem übersandten Informationsschreiben der Bürgerinitiative „Mensch – Natur – Umwelt“ wird wie folgt Stellung genommen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Der B-Plan beinhaltet planungsrechtliche Festlegungen i.S. einer Angebotsplanung. Diese sind bzgl. der erforderlichen Erschließungsanlagen aufgrund von Erschließungsverträgen der HRO mit Privaten umsetzungspflichtig. Die Bebauung der Grundstücke nach den Planfestsetzungen ist nicht mit einer Umsetzungsverpflichtung verbunden.- „Überwiegend Wohnen“ ist zutreffend für die festgesetzte Nutzungsart. „...Konkret schon zusätzliche Gartenbaubetriebe vorgesehen“ ist eine Falschdarstellung. Die Stadt hat keine Gärtnereien vorgesehen; für solche Betriebe wird im B-Plan eine Zulassung als Ausnahme ermöglicht, die jeweils nach einer Einzelfallprüfung durch die Baugenehmigungsbehörde gewährt werden kann.- Die Flächen für Neubebauungen sind weitgehend zutreffend dargelegt. Klarzustellen ist jedoch, dass sich die Neubaustandorte WA 13, WA 14 auf der siedlungszugewandten Seite (innerhalb) der Fernwärmeleitung befinden. Das bebaute Flst. 1/3 (WA 14) ist dabei unabhängig vom B-Plan mit einem Wohnhaus bebaubar, da es bisher nach § 34 BauGB dem Innenbereich zuzurechnen ist.- Vermutungen über Bodenkontaminationen haben sich anlässlich einer aufklärenden Untersuchung nicht bestätigt.- Die Schätzungen über zusätzliche WE-Zahlen sind deutlich überhöht. Unter Zugrundelegung des Festsetzungskontextes kann als realistische Zahl für das gesamte Plangebiet von ca. 32 – 66 WE ausgegangen werden.- Die Ausführungen zum Verkehr, über verfügbare Haushaltsmittel und über etwaige verkehrsrechtliche Anordnungen sind rein spekulativ. In den Planunterlagen ist begründet dargelegt, dass die bestehenden Verkehrsanlagen 1.) für die Aufnahme des planbedingten Zusatzverkehrs geeignet sind und 2.) für den Fall unvorhersehbarer Abweichungen von den angestellten Prognosen über Anpassungsmöglichkeiten verfügen.		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 37.1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 23.07.2014
		Posteingang 14.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
sh. Sammel-Stellungnahme A sh. Sammel-Stellungnahme B <div style="background-color: yellow; padding: 5px;"> Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt.  </div>		Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A und der Sammel-Stellungnahme B vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1 - 6). Zur ablehnenden Stellungnahme bzgl. des WA 9 – sh. Behandlung der Sammel-Stellungnahme B.	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 37.2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 10.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div>Rostock, d. 13.08.2014</div> Betr.: 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14. WA 9 „Dorfkern“ Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Müller, ich möchte mich zu Ihrer o.g. Öffentlichen Auslegung vom 10.07. - 14.08.2014 formlos und fristgerecht äußern und Folgendes zu bedenken geben. Laut Plan soll der sogenannte „Dorfkern“ - bislang unbebaute Wiese – bebaut werden. Diese Wiese diente unseren Kindern als Ausgleichsspielplatz, da – wie Ihnen ja bekannt ist – der alte Spielplatz gegenüber dem Friedhof mit Einfamilienhäusern bebaut wurde. Die Stadt selbst hatte die Wiese so der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt und wurde dies auch angenommen: zum Fußballspielen der Kinder, als Treffpunkt zum Lagerfeuer für die Dorfgemeinschaft. Mit dem Wegfall dieses öffentlichen Platzes – durch den Verkauf an eine Privatperson ist die Nutzung schon mit erheblichem Ärger verbunden – wird tief in das Wesen der Dorfstruktur geschnitten. Das bedaure ich sehr und bitte Sie, dies nochmals zu überdenken. Außerdem möchte ich darauf verweisen, dass in der Baugenehmigung für mein 1996 errichtetes Einfamilienhaus rechter Hand ein geplanter öffentlicher Weg eingetragen ist. Daraufhin bauten wir an unserer Grundstücksgrenze ein Gartentor ein, um einen ebenerdigen Zugang zum Grundstück zu gewährleisten. Auch auf der Baugenehmigung für unser Carport, datiert auf den 18.01.2001, ist dieser „öffentliche Weg“ eingezeichnet. Eben jener Weg soll nun der Zugang zu den neu geplanten Häusern sein. Ich gehe davon aus, dass auf alle Fälle dieses von mir seit 18 Jahren genutzte Wegerecht uneingeschränkt erhalten bleibt. Dazu möchte ich anmerken, dass ich in der Vergangenheit wiederholt von Herrn [REDACTED] (dem derzeitigen Eigentümer) sehr unfreundlich angesprochen, ich müsste eigentlich sagen beschimpft wurde. Er bezweifelte gar die rechtmäßige Einmessung meines Grundstückes (ich konnte den Gegenbeweis erbringen) und drohte mir damit, die in der Wegmündung befindlichen Bäume (Eschen), meine Grundstücksbegrenzung und schließlich mein gesamtes Haus „wegbomben“ zu wollen. Es ist sehr unangenehm, solch aggressive Nachbarn haben zu müssen!!		<p>Die Festsetzung des WA 9 dient der Erschließung von Baulandreserven im Stadtgebiet und trägt der diesbezüglichen Nachfrage Rechnung. Der Bereich ist zzt. eine ungenutzte, weitgehend verwilderte Brachfläche, die fortlaufend für widerrechtliche Ablagerungen von Grün- und Gehölzschnitt benutzt wird und insoweit auch einen Konfliktherd im Ort darstellt. Die Ausweisung ergibt sich somit aus dem gesamtstädtischen Wohnbaulandbedarf und dem planungsrechtlichen Ordnungsbedürfnis. Für eine öffentliche Spielplatznutzung fehlt es an einem hinreichenden Bedarf (vgl. Planbegründung Pkt. 3.2). Aus den Umständen ist zudem ersichtlich, dass dies gegen den Grundstückseigentümer nur im Wege einer Enteignung realisierbar wäre. Hierfür fehlt es aber am Überwiegen von Gemeinwohlinteressen gegenüber den privaten Eigentumsrechten; auch stehen einer öff. Fläche andere gleichwertige Umsetzungsmöglichkeiten entgegen, die bisher ungenutzt blieben (z.B. Flst. 347, 416/2). Gegen die angeregte Spielplatznutzung sprechen auch städtebauliche Gründe, weil hiermit ein zusätzliches Konfliktpotenzial angrenzend an bestehende schutzbedürftige Wohnnutzungen entstünde.</p> <p>Mit der Baugenehmigung wurden keine Rechte an Flächen außerhalb des Baugrundstücks verliehen. Die benachbarte Fläche ist durch Verkauf zwischenzeitlich an den privaten Eigentümer übergegangen. Dies bildet die maßgebliche Beurteilungsgrundlage für planerische Handlungsoptionen. Ein Wegerecht besteht zzt. nicht. Die Planfestsetzungen stehen allerdings einem Erwerb von Wegerechten nicht entgegen. Der Carport ist an den Marienroggenweg angeschlossen und steht nicht in Beziehung zu dem geplanten privaten Planweg D.</p> <p>Die nachbarlichen Umgangsformen sind durch den B-Plan nicht beeinflussbar.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 38; 48	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 10.08.2014
		Posteingang 14.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
sh. Sammel-Stellungnahme A		Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).	
<p>Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt.</p> 		<p>Die Festsetzung des WA 9 dient der Erschließung von Baulandreserven im Stadtgebiet und trägt der diesbezüglichen Nachfrage Rechnung. Der Bereich ist zzt. eine ungenutzte, weitgehend verwilderte Brachfläche, die fortlaufend für widerrechtliche Ablagerungen von Grün- und Gehölzschnitt benutzt wird und insoweit auch einen Konfliktherd im Ort darstellt. Die Ausweisung ergibt sich somit aus dem gesamtstädtischen Wohnbaulandbedarf und dem planungsrechtlichen Ordnungsbedürfnis und wird beibehalten.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Behandlung dieser Stellungnahme gilt auch für die Mitunterzeichnerin (Reg. – Nr. 48).</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 38	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 14.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Anliegen:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich möchte mich ausschließlich auf den Bereich WA 9 des Planes beziehen. Es handelt sich nach Baugesetzgebung um eine Planung zu Bebauung im Innenbereich des Innenbereiches. Daraus folgernd muss ein besonderes Interesse an der Bebauung von Flächen in diesem Bereich vorhanden sein. Als eine der letzten zusammenhängende Grünfläche mit Anbindung an ein Biotop im Dorf halte ich die geplante Bebauung für untragbar. Das Biotop befindet sich im östlichen Bereich des WA 9, im westlichen Bereich befinden sich schützenswerte Alt Obstgehölze. Die Untersuchungen im Rahmen der B-Plan Planung Fauna und Flora sind aus den Jahren 2008 - 2010. Zu diesem Zeitpunkt fand eine extensive Nutzung der Hauptgrünfläche mit Pferdezucht durch den Eigentümer geduldet statt. Dieses ist seit Ende 2013 nicht mehr geschehen. Mit folgender Wirkung:</p> <p>1. erhöhte Frosch und Krötenpopulation</p> <p>2. Schlangen- ungiftig gesichtet</p> <p>3. Sichtung verschiedener Lurche</p> <p>4. vielfältige Schmetterlingspopulation</p> <p>5. Libellenaktivität</p> <p>6. mehrfach gesichtete Moschusbockkäfer, resultierend aus dem anliegenden Weidenbestand</p> <p>7. gefunden Trockengräser im zentralen Bereich</p> <p>Im vorliegenden B-Plan ist die Radienplanung der Zufahrt im Bereich der Baufelder absolut unkorrekt. Die Klothoide wurde nicht beachtet, was zu einer erheblichen Reduzierung der bebaubaren Grundstücksflächen führen würde.</p> <p>Außerdem wurde die Zufahrt / Abfahrt zum Marienroggenweg technisch nicht ordnungsgemäß geplant. Wer parallel zum Marienroggenweg zuerst in den vorhandenen Graben fährt möchte ich nicht erleben . Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass Schallschutzmassnahmen für die Gebäude Marienroggenweg 50 - 52 und 49 - 44 sowie Lindenallee nicht vorgesehen wurden. Ich bitte um Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</p>		<p>Die Festsetzung des WA 9 dient der Erschließung von Baulandreserven im Stadtgebiet und trägt der diesbezüglichen Nachfrage Rechnung. Der Bereich ist zzt. eine ungenutzte, weitgehend verwilderte Brachfläche, die fortlaufend für widerrechtliche Ablagerungen von Grün- und Gehölzschnitt benutzt wird und insoweit auch einen Konflikt herde im Ort darstellt. Die Ausweisung ergibt sich somit aus dem gesamtstädtischen Wohnbaulandbedarf und dem planungsrechtlichen Ordnungsbedürfnis.</p> <p>Die Arten- und Biotoptypenerfassung hat ergeben, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen. Der darüber hinaus mit der Planung verbundene Eingriff in den Naturhaushalt (Biotopverlust) wird durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen (TF 4.7).</p> <p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens fanden zwei Kartierungen statt - 2009 und 2011. Anfang 2012 wurde der Endbericht der Erfassung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgelegt. Kartierungsergebnisse sind grundsätzlich fünf Jahre gültig. Die angeführten geschützten Arten sind darin untersucht. Die Untersuchungsergebnisse sind somit noch gültig und ausreichend aussagekräftig. Eine Erhöhung des Vorkommens der genannten Arten nach Aufgabe der Beweidung Ende 2013 wird von den Artenschutzfachleuten des Amtes f. Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege als unwahrscheinlich bewertet.</p> <p>Die Festsetzung des Planweges D berücksichtigt Eckausrundungen mit einem Innenradius von 6 m. Dies genügt den Flächenanforderungen eines Pkw als Bemessungsfahrzeug und erlaubt unter Berücksichtigung der Fahrbahnbreite von 4,75 m und verminderter Fahrgeschwindigkeit ebenfalls das Ein-/Ausbiegen eines 3-achs. Müllfahrzeuges oder Löschzuges. Die Berücksichtigung von Übergangsbögen (Klotoiden) bleibt der technischen Ausbauplanung überlassen.</p> <p>In den Planunterlagen wurde eine Prüfung der Verkehrslärmimmissionen ergänzt (Planbegründung Pkt. 4.1.2.1, 5). Beurteilungsmaßstab ist dabei der Schutz der Wohnnutzung in Anwendung der schalltechnischen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005. Teilflächen an der Krummendorfer Straße (Südseite) und der Lindenallee (HNr. 6 – 8d) sind von Orientierungswert-Überschreitungen betroffen. Hier werden deshalb Vorkehrungen zum Lärmschutz entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 festgesetzt (Teil B Nr. 2.5). Für die Gebäude Marienroggenweg 44 - 52 ergibt sich kein Erfordernis für Schutzvorkehrungen.</p>		
		Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt.		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 39.2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 06.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Als Pächter der Gartenanlage Hufe V, Gehlsdorf e.V., Anlage Toitenwinkel Lindenallee machen wir auf folgende Tatsachen aufmerksam und tragen in der Auslegung zum B-Plan Verfahren Nr.14 WA 155 Dorf Toitenwinkel wie folgt vor:</p> <ul style="list-style-type: none">• Seit ca. 33 Jahren werden die Gärten durch Pacht genutzt; der jetzige Eigentümer erwarb während des B-Plan Verfahrens die Grundstücke als Gartenland, uns wurde das Land nicht angeboten• Organisatorisch gehören die Gärten zum o.g. Verein, eine Einstufung als Splittergärten kann nicht nachvollzogen werden• Unsere Gärten sollen nun als Ausgleichsflächen für die Bebauung WA 9 dienen. Wir sind gegen diese Maßnahme aus folgenden Gründen:<ul style="list-style-type: none">-die Gärten sollen weiterhin als Erholungs-und Freizeitareal für uns Pächter erhalten bleiben-der durch den B-Plan mögliche Rückbau (Entsiegelung nach Raute 7) der Gärten ist ein zusätzlicher Einschnitt in die Natur und führt zu Unverständnis, da bereits die Bebauung des WA 9 einen unverhältnismäßigen Eingriff in Natur, Landschaft und Artenschutz darstellt-es werden alte Baumbestände vernichtet-es werden gewohnte Lebensräume vieler Vogelarten und anderer Tiere, wie z.B. vom Aussterben bedrohter Laubfrösche und Fledermäuse vernichtet• Wir sind auch deswegen gegen die Bebauung WA 9, weil wir die Interessen der Dorfbewohner zum Erhalt der einzigen grünen Freifläche im Dorfkern unterstützen• Wir gehen ebenfalls mit den Interessen der Dorfbewohner konform und unterstützen den Erhalt der Dorfstrukturen, wobei eine neue Zufahrtsstraße vom Weidendamm hin zum Burgwall notwendig ist, um den Erholungswert im Dorf zu erhalten• Wir setzen uns für die Sicherung von Leitungs-u. Wegerechten zugunsten unserer Gärten durch den Eigentümer ein. Entgegen Ihrer Auffassung sind unsere Gärten erhaltungswürdig. Dies entspräche auch eher Ihrem Planungsziel, Sicherung und Erhaltung des Ortsbildes		<p>Der Grundstückseigentümer hat den Pachtvertrag über die Gartennutzung gekündigt. Dies liegt außerhalb der Steuerungs- oder Zugriffsmöglichkeiten der Stadt. Die ehemalige Zuwegung von der Lindenallee steht wegen einer Lückenbebauung nicht mehr zur Verfügung. Die Kleingartennutzung der bisherigen Parzellen hat deshalb keine Zukunft; ein planerisches Festhalten daran wäre realitätsfern. Die Kleingartennutzung der bisherigen Parzellen wird deshalb nicht in den B-Plan aufgenommen. Ein Erfordernis für die Sicherung von Leitungs- und Wegerechten entfällt damit. Auf die weiteren Ausführungen zu dieser Abwägungsentscheidung in Pkt. 5 der Planbegründung wird verwiesen.</p> <p>Die Festsetzung des WA 9 dient der Erschließung von Baulandreserven im Stadtgebiet und trägt der diesbezüglichen Nachfrage Rechnung. Der Bereich ist zzt. eine ungenutzte, weitgehend verwilderte Brachfläche, die fortlaufend für widerrechtliche Ablagerungen von Grün- und Gehölzschnitt benutzt wird und inso- weit auch einen Konfliktherd im Ort darstellt. Die Ausweisung ergibt sich somit aus dem gesamtstädtischen Wohnbaulandbedarf und dem planungsrechtlichen Ordnungsbedürfnis.</p> <p>Die Arten- und Biotoptypenerfassung hat ergeben, dass der Planung keine arten- schutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen. Der darüber hinaus mit der Planung verbundene Eingriff in den Naturhaushalt (Biotopverlust) wird durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen (TF 4.7).</p> <p>In der Planbegründung ist dargelegt, dass das vorhandene Straßennetz ausrei- chend leistungsfähig für die Aufnahme des Mehrverkehrs ist, der aus den Fest- setzungen entsprechend dem 2. Planentwurf resultiert (Begründung Pkt. 3.5). Für eine zusätzliche Erschließungsstraße besteht kein Erfordernis. Die angeregte Trassierung durch die Toitenwinkler Wiesen ist deshalb auch wegen des natur- schutzrechtlichen Vermeidungsgebots nicht zulässig.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anre- gungen wird verwiesen (Blatt 1).</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 40	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.14
		Posteingang 14.08.14	
Stellungnahmen		Behandlung	
sh. Sammel-Stellungnahme A		Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).	
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. 		s.u.	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 40_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.14	Posteingang 14.08.14
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Mit meiner Familie bin ich Betroffene von beabsichtigten umfangreichen Baumaßnahmen die mit diesem Entwurf bekannt gegeben werden. Ich möchte klar zum Ausdruck bringen, dass ich mit Beibehaltung des verkehrlichen ist Zustandes gegen eine weitere Bebauung mit den vorhandenen schmalen Straßen bin.</p> <p>Als wir 1996 das große Glück hatten in Toitenwinkel Dorf ein Baugrundstück zu erwerben, war schon damals die Verkehrssituation angespannt. Obwohl Tempo 30 in der Lindenallee und Schrittgeschwindigkeit in der verkehrsberuhigten Zone der Krummendorfer Straße vorgeschrieben ist, wurde und wird hier mit Tempo 50 km/h und mehr durchgerast. Wir mussten um unsere Enkelkinder und Haustiere biegen. Hinzu kam 1998 das neue Wohngebiet (vorher auch städtisches Gartenland) in der von Moltke Straße mit 25 Einfamilienhäusern, bei dem auch wie jetzt wieder das Verkehrsproblem nicht nach Fertigstellung der Wohnanlage entsprechend der Vorgabe gelöst war. Aus dieser Wohnanlage führen in Folge dessen etwa 50 Fahrzeuge , dazu die aus der Wohnanlage Hafenbahnweg und Durchgangsverkehr Richtung Gehlsdorf, mehr durchs Dorf .Obwohl das Tiefbauamt und INVESTOR PETTERS DIE VORGABE für eine Straßen Aufweitung</p> <p>in Richtung Toitenwinkel – Allee zu sorgen hatten. Den damaligen Schriftverkehr mit dem Tiefbauamt und die Zusage von INVESTOR PETTERS in einem Zeitungsartikel füge ich als Anhang bei. Ich bin seit 20 Jahren Tierschützerin und nachdem hier etliche Tiere überfahren wurden, gründete ich mit Betroffenen aus dem Dorf eine Bürgerinitiative. Nach mehrjähriger massiver, gemeinsamer Initiative konnten wir eine eine Aufweitung aus dem Petters Wohngebiet zur Toitenwinkel – Allee und die teilweise entwidmung des Toitenwinkel Weges eine Verkehrsberuhigung im Dorf erreichen .</p> <p>Jetzt der Gegensatz:</p> <p>Diese jahrlange Mühe und Arbeit soll nun durch eine massive nichtdörfliche Bebauung zu - nichte gemacht werden . Insbesondere auf dem Burgwall sollen unter anderem auch Mehrfamilienhäuser, die nicht ins Dorf Bild passen, gebaut werden. Das reelle Ausmaß der Bauvorhaben liegt nach Einsicht von Architekt und Bau Ing. bei etwa 100 Wohnungen im gesamten Plangebiet. Dieser Umfang der Vorhaben führt möglicher Weise zu 4 mal mehr Verkehr durch das Dorf sollte es nach späterer Erfordernis zu einem Einbahnstraßen - Regelung kommen.</p>		<p>Die zusätzlich geplante Bebauung ist mit der bestehenden Verkehrserschließung vereinbar; es werden keine Verkehrsmengen induziert, die ein Ausbaurfordernis der Lindenallee begründen würden. Die Lindenallee hat die Qualität eines Wohnweges, der entspr. der RStO 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für Anliegerstraßen mit Mischverkehr (Fußgänger/Kfz) für Verkehrsmengen bis zu 150 Kfz/h geeignet ist. Unter Berücksichtigung der Zusatzbebauung ist eine Gesamtbelegung deutlich unter 100 Kfz/h zu erwarten. Die Abgrenzung der Verkehrsflächenfestsetzung gestattet dabei (auch unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Allee) die Errichtung einer zusätzlichen Ausweichstelle, wenn sich ein entsprechender Bedarf ergeben sollte. Die Tempo 30 – Zone trägt dabei den gemischten Nutzungsanforderungen von Fußgängern und Kfz Rechnung. Etwaige Verstöße gegen die zulässige Höchstgeschwindigkeit sind durch den B-Plan nicht steuerbar und werden durch diesen auch nicht ausgelöst.</p> <p>Die Verkehrsverhältnisse im Abschnitt der Lindenallee vor HNr. 8c werden aufgrund der Einbahnlösung dieses Teilstück durch den B-Plan 14.WA.155 nicht berührt.</p> <p>Die Vermutung von 100 zusätzlichen Wohnungen, die aufgrund des B-Plans 14.WA.155 entstehen könnten, ist unzutreffend und unbegründet. Die Angabe der WE-Zahlen ist entsprechend dem Rahmencharakter des Plans als ungefäh- rer Wert zu verstehen. Er ergibt sich aus der Geometrie der zugelassenen über- baubaren Flächen (Baugrenzen), dem zugelassenen Maß der Nutzung sowie der vorgesehenen Erschließungssituation. Er berücksichtigt ein durchschnittliches Bauprogramm im Einfamilienhausbau bzw. im Falle der Errichtung von Mehrfam- ilienhäusern (WA 1 - 4, 6) marktübliche Wohnungsgrößen und Gebäudetiefen, die eine angemessene Belichtung/Belüftung der Wohnräume erlauben. Ein Korrek- turbedarf zur prognostizierten Wohnungszahl ergibt sich allerdings, weil im Bau- gebiet WA 19 entgegen der ursprünglichen Ausbauabsicht des dortigen Fitness- studios nach den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung nunmehr von einer Wohn- bebauung auszugehen ist.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 40_3	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.14	Posteingang 14.08.14
Stellungnahmen		Behandlung		
ALTERNATIVE: Gesonderte Anbindung des Burgwalls durch eine Erschließungsstraße aus Richtung Weidendamm. (Der Pappelweg bietet sich an etwa 300 m) ZIEL: Auch neben Entlastung der Bewohner , der Schutz der Haus und Wildtiere . Das Dorf wird in seinem jetzigen Bestand von vielen Spaziergängern, Hundehaltern , Pferdebesitzern , Reiten und führen der Tiere durch das Dorf genutzt, aber auch Bürger aus dem Neubau Gebiet ,aus den Pflegeheimen (mit Rollstuhl oder Rollator) Schul und Kindergartenkinder , Friedhofs und Kirchenbesucher und auch unsere Nachkommen möchten noch etwas von dieser noch intakten Natur und landschaftlichen Idylle genießen. Als Mitglied der Kirchengemeinde Toitenwinkel und direkte Nachbarin von Kirche und Friedhof kann ich viele Besucher von außerhalb täglich beobachten, die ihre lieben auf dem Friedhof besuchen. Sie haben sich diese noch idyllische Fleckchen ausgesucht mit noch relativ verträglichem Verkehr, dörflichen Anlagen , denkmalgeschützter Kirche und Baumalleen. Gerade auf Trauergäste und Friedhofsbesuche , sowie Hochzeits und Veranstaltungsbesucher würde der zu nehmende Verkehr pietätslos wirken. Friedhof heißt „“ Ruhe und Frieden“ Die Belange der Kirche sollten gewahrt werden! Zum Schluss möchte ich noch auf die Schreiben vom Tierschutzverein Rostock e. v. vom 20.06.2011 und vom 16.07.2014 verweisen , zu deren Inhalten ich mich ausdrücklich bekenne. Für meine zwanzigjährige intensive Tätigkeit beim Tierschutz bin ich mit der Ehrenurkunde der Hansestadt Rostock von der Bürgerschaftspräsidentin Frau Jens: ausgezeichnet worden.		Ebenfalls nach den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung ist auch anzunehmen, dass eine Bebauung des ehem. Gutshofes mit MFH eher einen Planfall i.S. einer Maximalannahme darstellt. Dies soll aber weiterhin Bestandteil der WE-Prognose bleiben. Eine neuerliche Bewertung der im B-Plan zugelassenen Bebauungsmöglichkeiten anhand der o.a. Bewertungskriterien und anhand von durchschn. Wohnungsgrößen für M-V (WGZ 2011) ergibt einen möglichen Zuwachs von 32 .. 66 WE. Die Darstellung hierzu in der Planbegründung (3.5) wird entsprechend berichtigt. Ein Korrekturbedarf für das bestandsorientierte Verkehrskonzept ist daraus jedoch nicht abzuleiten, weil weiterhin nicht erkennbar ist, dass die vorhandenen Verkehrsanlagen an ihre Leistungsfähigkeitsgrenze stoßen sollten. Die Erwägung einer weiteren Verkehrsanbindung des Dorfes an den Weidendamm als notwendige Planauswirkung ist deshalb unbegründet. Die Unbegründetheit einer zweiten Anbindung führt im Weiteren dazu, dass ein damit verbundener Kostenaufwand unvertretbar wäre. Die Unbegründetheit des angeregten Straßenneubaus bedeutet zudem, dass damit verbundene Eingriffe in den Naturhaushalt der Wiesenflächen zwischen Weidendamm und Dorflage wegen des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebotes unzulässig wären. Denn der Zweck einer ausreichenden Verkehrserschließung des Plangebietes kann über das bestehende Verkehrssystem ohne Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreicht werden (§ 15 (1) BNatSchG). Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 41.1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 05.08.2014
		Posteingang 14.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
<div style="background-color: yellow; padding: 5px;"> Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt <i>Die Friedhofsrunde und die Sicherheit der Kinder und Jugendlichen, die vom Verein „Fischkutter“ geführt werden, betrachte ich im Geländeplan der Krummendorfer Straße / Friedhof als gefährdet. Durch den Bau-Verkehr und die im Bebauungsplan vorgesehene Maßnahme stellen eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität für die jetzigen Bewohner des „Dorf Toitenwinkel“.</i> Mit freundlichen Grüßen und der Mitteilung der Eingekommene. </div>		<p>In den Planunterlagen wurde eine Prüfung der Verkehrslärmimmissionen ergänzt (Planbegründung Pkt. 4.1.2.1, 5). Beurteilungsmaßstab ist dabei der Schutz der Wohnnutzung in Anwendung der schalltechnischen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005. Der OW für Allg. Wohngebiete gilt dabei gleichermaßen für Friedhöfe und auch Parkanlagen. Teilflächen an der Krummendorfer Straße (Südseite) und der Lindenallee (HNr. 6 – 8d) sind von Orientierungswert-Überschreitungen betroffen. Hier werden deshalb Vorkehrungen zum Lärmschutz entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 festgesetzt (Teil B Nr. 2.5). Die Beeinträchtigung der betroffenen Grundstücke durch eine straßenseitige OW-Überschreitung wird insgesamt als nicht erheblich bewertet. Für die Annahme einer Gefährdung der Friedhofsruhe besteht keine Veranlassung.</p> <p>Bzgl. einer möglichen Gefährdung von Kindern und Jugendlichen (Verein „Fischkutter“) wurde insb. gegenüber der ev. Kirchengemeinde Rostock-Toitenwinkel und dem Landeskirchenamt der ev.-luth. Kirche in Norddeutschland Stellung genommen. Die Krummendorfer Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Ihre Aufgabe ist es, den Bedürfnissen des Verkehrs zu dienen (bestimmungsgemäßer Gemeingebrauch). Dazu gehört neben dem Fußgängerverkehr der Kinder und dem Verkehr von Trauer- und Hochzeitsgesellschaften auf der Krummendorfer Str. vorrangig der Erschließungsverkehr zu/von den Wohngrundstücken im Ort aber auch gewerblicher Verkehr wie Liefer- und Baufahrzeuge. Die Leistungsfähigkeit der Krummendorfer Straße ist ausreichend für ca. 150 Kfz/h und kann den Mehrverkehr aufgrund der zugelassenen zusätzlichen Wohnbebauung gefahrlos bewältigen. Auch eine erneute Prüfung des Verkehrsaufkommens aufgrund der Anregung ergibt kein anderes Ergebnis. Der bestehende Ausbau der Krummendorfer Straße im Mischprinzip mit einem durch Flachbord abgegrenzten Gehweg und die verkehrsrechtliche Anordnung des Zeichens 325 „Spielstraße“ (Schrittgeschwindigkeit, Gleichberechtigung Fußgänger und Kfz) dienen der Vorbeugung von Verkehrsgefährdungen und tragen der Nutzung durch die Schüler sowie durch Trauer- und Hochzeitsgesellschaften bereits Rechnung. Die Festsetzung der Verkehrsfläche lässt darüber hinaus ausreichend Raum für einen durchgängig im Gegenverkehr benutzbaren Fahrbahnausbau der Krummendorfer Straße, soweit sich entgegen den o.a. Prüfergebnissen durch unvorhergesehene Entwicklungen ein Erfordernis ergeben sollte.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 41.2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 08.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Unterstützung der Bürgerinitiative Toitenwinkel-Dorf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Mitglied der Kirchengemeinde Toitenwinkel und seit Juni 2006 Nutzer einer Grabstätte für meine verstorbene Ehefrau auf dem Friedhof Rostock-Toitenwinkel unterstütze ich nachdrücklich die von der Bürgerinitiative formulierten Forderungen für eine Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren Nr.14 WA. 155 „Dorf Toitenwinkel“.</p> <p>Der gegenwärtige dörfliche Charakter des Ortsbildes mit denkmalgeschützter Kirche, gepflegter Natur, geringer Lärm- und Verkehrsstörung veranlassten mich 2006 als Bewohner der Hohe Düne Nr. 21, den Ortsteil Toitenwinkel-Dorf für meine religiöse Betätigung und für die Nutzung einer Familiengrabstätte zu beantragen und in der Gemeinde zu wirken.</p> <p>Nunmehr sehe ich in einer massiven und dem bisherigen dörflichen Charakter widersprechenden Bebauung eine unvermeidbare Beeinträchtigung der Lebensqualität der Bewohner und eine übermäßige Einwirkung auf die Ruhe und Sicherheit im Friedhofsbereich und in der anliegenden Kirche.</p> <p>Eine angepasste Bebauung lt. Forderung der Bürgerinitiative kann dafür meines Erachtens die einzige vernünftige und demokratische Lösung sein.</p> <p>Eine gesonderte Zufahrtsstraße für das Wohlergehen „Burgwall“ wäre eine mögliche Lösung.</p>		<p>In der Planbegründung ist dargelegt, dass die Annahmen zur Verkehrsbelegung von vernünftigerweise zu erwartenden Verkehrsbewegungen in Wohngebieten ausgehen. Zu der aufgrund des B-Plans zusätzlich zu erwartenden WE-Zahl und der Verkehrsmengenentwicklung erfolgte aufgrund vielfacher Bedenken von Bürgern jeweils eine Präzisierung der bisherigen Abschätzung bzw. Prognose. (vgl. Planbegründung, Pkt. 3.5, 5). Die geplante Wohnbauentwicklung und die abzuleitende Verkehrsmengenentwicklung sind danach weiterhin mit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur vereinbar.</p> <p>Der Beurteilung zur Aufnahmefähigkeit liegen vergleichbare Straßenquerschnitte und die Straßenentwurfsrichtlinie RAST 06 zugrunde. Die Annahmen sind insoweit begründet. Der Gegenüberstellung von Ist-Verkehr und dem insgesamt geringen Gesamtverkehrsaufkommen (Pkt. 3.5 der Planbegründung) ist zu entnehmen, dass für die Annahme einer erheblichen Beeinträchtigung keine Veranlassung besteht.</p> <p>Das planerische Konzept, das dem „2. Entwurf“ und der abschließenden Planfassung zugrunde liegt, berücksichtigt die Forderungen der Bürgerinitiative nach einer reduzierten Zulassung von Ergänzungsbebauungen. Die im Begründungstext zum 2. Entwurf (28.05.2014) ausgeführte Reduzierung des ursprünglichen Planungsumfangs wird im Vergleich der unterschiedlichen Planungsstände im Aufstellungsverfahren deutlich. (vgl. Protokoll zu 2012/BV/3455: Halbierung der WE-Zahl gegenüber der ersten Planfassung nach Bürgeranregungen und mit Zustimmung Ortsbeirat; ursprünglich bis zu 90 WE) Dies ist zunächst anhand der Planbegründung zum Entwurf v. 26.04.2012 nachvollziehbar, wo unter Pkt. 4.1 unterschiedliche Konzeptvarianten skizzenhaft dargestellt sind.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 42	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 03.08.2014
			Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung	
<p>Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt.</p> <p><i>Der dörfliche Charakter muss unbedingt erhalten bleiben!</i></p>		<p>Die Erhaltung des dörflichen Charakters wird im B-Plan durch die festgesetzte Nutzungsart, das zulässige Maß der baul. Nutzung und ergänzend durch örtliche Bauvorschriften berücksichtigt.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 43.2_1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 29.07.2014, 12.08.14	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p><u>Neubauvorhaben Gutsanlage:</u></p> <p>Ich bin dafür dass, das Gutshofgelände bebaut wird aber nicht auf Kosten der Einwohner von Toitenwinkel wer dort bauen will muß für alles gerade stehen was Schäden verursacht insbesondere die Straßen Lindenallee und Krummendorferstraße;</p> <p>Neubauvorhaben WA 9 Dorfkeim innenbereich westlicher der Länd</p> <p><u>Zu diesem Vorhaben habe ich eine Frage:</u> Warum wurde diese Fläche überhaupt verkauft. Es ist eine Ausgleich Fläche für den im Dorf gewesenen Spielplatz in der Krummendorferstraße. Der wurde bestraft und Möbel entsorgt, die Spielgeräte abgebaut und entfernt und den Sportplatz für Eigenheime frei zu bekommen. Dann haben wir Fläche WA 9 als ausweistell bekommen. der Platz wurde auch gut an genommen zum Fußballspielen. Weiball spielen es wurde 2+ Jahr Lagerfeuer gemacht. Es war alles soweit gut bis 2001 das Gelände verkauft wurde und als Spielplatz nicht mehr genutzt werden durfte. Die Fläche wurde vom dem Eigentümer nie sauber gehalten die Fläche haben die Anwohner sauber gehalten und gepflegt. Somit wäre uns das Unkraut über dem Kopf gewachsen und noch eins nach 14 Jahren rauchten wir unseren Anbau von Pfendestall wo wir unser Heu und Stroh für die Pferde untergebracht hatten, abreißen weil der Eigentümer beim Bauamt eingereicht hatte.</p>		<p>Zu möglichen Beschädigungen an bestehenden Verkehrsanlagen – sh. Oben</p> <p>Als Planungsgrundlage sind die aktuell bestehenden Eigentumsverhältnisse an dem Bereich WA 9 beachtlich. Danach besteht keine Möglichkeit für die Festsetzung eines Spielplatzes oder eine anders geartete öffentliche Freifläche. Auch kann eine rechtswidrige Überbauung fremder Grundstücksteile nicht als Entscheidungsgrund für Festsetzungen des B-Plans dienen.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A und der Sammel-Stellungnahme B vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1 - 6).</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 43.2_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 29.07.2014
			Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung	
<p>Das ist das schlimmste was uns damit angetan wurde Wir wohnen schon über 50 Jahren in Toitenwinkel es ist sehr beschämend Ich bin dafür dass die Fläche nicht bebaut wird und die Gemeinde Toitenwinkel wieder zurück gegeben werden sollte, um wieder genutzt wird als Spielplatz. Fordern Sie bitte nach wo die Unterlagen von dieser Fläche geblieben sind keine Interesse ist groß</p>			

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 44; 45	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 04., 11.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A sh. Sammel-Stellungnahme B		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A und der Sammel-Stellungnahme B vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1 - 6). Die Behandlung dieser Stellungnahme gilt auch für den Mitunterzeichner (Reg. – Nr. 45). (s.a. Reg. – Nr. 105)		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 46; 47	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme B		Die Anregungen (Aufgabe WA 9) werden nicht berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme B vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 2 - 6). Die Behandlung dieser Stellungnahme gilt auch für den Mitunterzeichner (Reg. – Nr. 47).		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 48.	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 10., 12.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A sh. Sammel-Stellungnahme B		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A und mit der Sammel-Stellungnahme B vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1 - 6). (s.a. Reg. – Nr. 38).		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 49	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 29.07.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. <i>• Geringe punktuelle Bebauung möglich bei Umsetzung des Vorhabens: Zusatzstraße vorbedungen lieses Grund: viele Kinder + Schulkinder Fußstraße und Kinderbetreuung im Fischkutter</i>		<p>Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</p> <p>Für die geforderte Zusatzstraße besteht keine begründete Veranlassung (sh. Behandlung der Sammel-Stellungnahme A). Die Straßenbenutzung durch Kinder und Jugendliche (Verein „Fischkutter“) ist mit dem planbedingten Gesamtverkehrsaufkommen vereinbar.</p> <p>Die Krummendorfer Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Ihre Aufgabe ist es, den Bedürfnissen des Verkehrs zu dienen (bestimmungsgemäßer Gemeingebrauch). Dazu gehört neben dem Fußgängerverkehr der Kinder sowie dem Verkehr von Trauer- und Hochzeitsgesellschaften vorrangig der Erschließungsverkehr zu/von den Wohngrundstücken im Ort aber auch gewerblicher Verkehr wie Liefer- und Baufahrzeuge. Die Leistungsfähigkeit der Krummendorfer Straße ist ausreichend für ca. 150 Kfz/h und kann den Mehrverkehr aufgrund der zugelassenen zusätzlichen Wohnbebauung gefahrlos bewältigen. Auch eine erneute Prüfung des Verkehrsaufkommens aufgrund der Anregung ergibt kein anderes Ergebnis. Der bestehende Ausbau der Krummendorfer Straße im Mischprinzip mit einem durch Flachbord abgegrenzten Gehweg und die verkehrsrechtliche Anordnung des Zeichens 325 „Spielstraße“ (Schrittgeschwindigkeit, Gleichberechtigung Fußgänger und Kfz) dienen der Vorbeugung von Verkehrsgefährdungen und tragen der Nutzung durch die Schüler bereits Rechnung. Die Festsetzung der Verkehrsfläche lässt darüber hinaus ausreichend Raum für einen durchgängig im Gegenverkehr benutzbaren Fahrbahnausbau, soweit sich entgegen den o.a. Prüfergebnissen durch unvorhergesehene Entwicklungen ein Erfordernis ergeben sollte.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A und mit der Sammel-Stellungnahme B vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1 - 6).</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 50	Bürger	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 13.08.2014	Posteingang
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme B		Die Anregungen (Aufgabe WA 9) werden nicht berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme B vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 2 - 6).		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 51	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 03., 13.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. <i>Ein weiteres Problem ist das schon jetzt überlastete Regen- wasserabfuhrsystem. Bei einer weiteren großflächigen Versiegelung des Bodens durch Bebauung erhöht sich das Risiko eines Totwasserfalls. Mit freundlichen Grüßen</i>		Der B-Plan schafft grundsätzliche Voraussetzungen für die erforderliche Erneuerung der Regenwasservorflut. Die Baugebiete WA 1 – 6 auf die sich die Neubebauung i.W. konzentriert werden mit einem neuen RW-Kanalnetz direkt an die Vorflut (offener Graben Marienroggenweg) angeschlossen. Das Baugebiet WA 9 soll an den bestehenden RW-Kanal angeschlossen werden; die Anschlussstelle liegt in unmittelbarer Nähe zur Einleitstelle in die Vorflut. In der Erschließungsplanung ist dabei über geeignete Rückhaltevorkehrungen jeweils eine ausreichende Drosselung der Einleitmengen zu gewährleisten (sh. Planbegründung Pkt. 3.6.3). Befürchtungen über den Funktionsausfall der Regenwasseranlage für die bestehende Bebauung sind deshalb unbegründet. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A und mit der Sammel-Stellungnahme B vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1 - 6).		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 52	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme B		Die Anregungen (Aufgabe WA 9) werden nicht berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme B vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 2 - 6).		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 53	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 29.07.2014, 11.08.14
		Posteingang 14.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. <i>Keine Bebauung WA 9! Diese Fläche als Grünfläche widmen! Am.</i>		Die Festsetzung des WA 9 dient der Erschließung von Baulandreserven im Stadtgebiet und trägt der diesbezüglichen Nachfrage Rechnung. Der Bereich ist zzt. eine ungenutzte, weitgehend verwilderte Brachfläche, die fortlaufend für widerrechtliche Ablagerungen von Grün- und Gehölzschnitt benutzt wird und insoweit auch einen Konfliktherd im Ort darstellt. Die Ausweisung wird wg. des gesamtstädtischen Wohnbaulandbedarfs und des planungsrechtlichen Ordnungsbedürfnisses beibehalten. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A und mit der Sammel-Stellungnahme B vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1 - 6).	

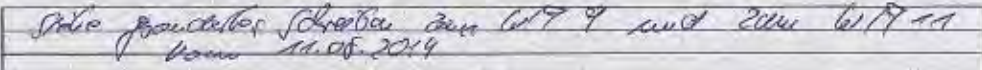
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 54	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 29.07.2014, 12.08.14
			Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung	
<p>Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt.</p> <p><i>Es ist nicht nachvollziehbar, daß man billigend in Kauf nimmt die Allgemeinheit an den Kosten für private Investitionen zu beteiligen. (siehe Straßenbau)</i></p>		<p>Eine Kostenbeteiligung der Allgemeinheit an privaten Investitionen ist nicht vorgesehen. Die auf der Grundlage des B-Plans notwendigen Erschließungsmaßnahmen sollen auf der Grundlage von Erschließungsverträgen auf private Investoren übertragen werden.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A und mit der Sammel-Stellungnahme B vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1 - 6).</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 55.2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 03.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Bemerkungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“.</p> <p>Ziel und Zweck, so heißt es im B-Plan, ist die Beseitigung eines „städtebaulichen Missstandes“ auf dem Burgwall und der ehemaligen Gutsanlage. Deshalb Umstrukturierung zu einem Wohngebiet. Frage: Gibt es in Rostock zu wenig Wohnraum? Und muss ausgerechnet ein verkehrsmäßig ungenügend angebundenes Areal bebaut werden um einen „städtebaulichen Missstand“ zu beseitigen? Des weiteren sollen Wiesen und Ackerflächen aufgewertet werden, zum Beispiel Baumbepflanzung Planstraße A, Anpflanzung Planweg D, Teichsanierung usw. Durch wen?</p> <p><u>Unter 3.5 Verkehrserschließung</u> wird davon ausgegangen, auf der Grundlage einer Verkehrszählung von 2009, wie der Verkehr nach Abschluss der Bauarbeiten sein wird. Verkehrszählung 5 Jahre, aussagekräftig genug? Während der Bauphase werden die Krummendorfer Straße (im Begegnungsfall wird der Bürgersteig zur Fahrbahn, weist jetzt schon einige Dellen auf) die Lindenallee und der Marienroggenweg durch schwere Baufahrzeuge, nach meiner Überzeugung, über Gebühr belastet. In der Lindenallee ist nicht nur der Begegnungsfall größerer Fahrzeuge schwierig, sondern auch die Nutzung als zukünftiger Schulweg, sowie für Kinderwagen und Rollstühle nicht zumutbar.</p> <p>Als Einkaufsmöglichkeit wird auf das TEZ (Toitenwinkler Einkaufszentrum) verwiesen. Diesen Namen wird es schon seit Jahren nicht mehr gerecht.</p> <p>Ich bin 82 Jahre alt und kann mir nicht sicher sein, falls es dazu kommt, die Umsetzung des o. g. Bebauungsplanes noch zu erleben. Trotzdem war es mir wichtig, meine Gedanken dazu zu äußern.</p>		<p>Im Stadtgebiet besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland. Die Ausweisung der ehem. Gutsanlage als Wohngebiet ergibt sich damit sowohl aus dem gesamtstädtischen Wohnbaulandbedarf wie auch dem planungsrechtlichen Neuordnungsbedürfnis. Eine ungenügende verkehrliche Anbindung des Bereichs wird nicht bestätigt – vgl. Pkt. 3.5 der Planbegründung.</p> <p>Die Herstellung der Erschließungsanlagen und Anpflanzungen sowie die Durchführung der Teichsanierung wird p. Vertrag privaten Erschließungsträgern übertragen.</p> <p>An der Krummendorfer Straße werden regelmäßig Zählungen vorgenommen. Die Angaben der Planbegründung wurden überprüft und sind i.S. der Planaussage unverändert aktuell (Zählung 2015: 540 Kfz/d, 46 Kfz in der Spitzenstunde).</p> <p>Der zu erwartende Bauverkehr kann grundsätzlich zu temporären Beeinträchtigungen führen. Er stellt jedoch keinen durch den Bebauungsplan bewirkten dauerhaften Nachteil dar, sondern reduziert sich mit dem fortschreitenden Vollzug des Bebauungsplans und endet mit der Planverwirklichung. Der Umfang und die Organisation des Bauverkehrs ist nicht Gegenstand des B-Plans, sondern wird erst mit der Beantragung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen beurteilbar. In diesem Zusammenhang erfolgt die behördliche Abstimmung und Genehmigung – bei Erfordernis mit Nebenbestimmungen z.B. über Verkehrszeiten, Tonnage o.ä.</p> <p>Nach der Rechtsprechung gehören die Probleme, die sich aus der Realisierung eines Bebauungsplans durch Bauarbeiten ergeben, wegen ihrer zeitlichen Begrenzung nicht zu den Konflikten, die der Bebauungsplan selbst lösen muss und kann (BVerwG 4 BN 6.99). Die Organisation und behördliche Abstimmung des Bauverkehrs stellt gegenüber der Bauleitplanung einen selbständigen Akt dar, in dessen Rahmen auch die Belange der Betroffenen berücksichtigt werden.</p> <p>Der Hinweis auf das TEZ in der Planbegründung ist überholt und wird durch Darstellung der bestehenden Versorgungssituation aktualisiert. Für eine Nahversorgungseinrichtung innerhalb der Dorflage fehlt es jedoch an einer ausreichenden Einwohnerkonzentration, um das für eine Ansiedlung erforderliche Kundenpotenzial darzustellen. Zur Gewährleistung der Nahversorgung muss deshalb weiterhin auf die nahegelegenen Einrichtungen in der Plattenbausiedlung Toitenwinkel verwiesen werden.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A und mit der Sammel-Stellungnahme B vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1 - 6).</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 56	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 29.07.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A sh. Sammel-Stellungnahme B		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A und mit der Sammel-Stellungnahme B vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1 - 6).		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 57	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 30.07.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A sh. Sammel-Stellungnahme B		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A und mit der Sammel-Stellungnahme B vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1 - 6).		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 58	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.08.2014
		Posteingang 14.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. <i>Keine Bebauung des WA 9!</i> <i>siehe gesondertes Schreiben zu weiteren Einwürfen</i>		Die Festsetzung des WA 9 dient der Erschließung von Baulandreserven im Stadtgebiet und trägt der diesbezüglichen Nachfrage Rechnung. Der Bereich ist zzt. eine ungenutzte, weitgehend verwilderte Brachfläche, die fortlaufend für widerrechtliche Ablagerungen von Grün- und Gehölzschnitt benutzt wird und insoweit auch einen Konfliktherd im Ort darstellt. Die Ausweisung wird wg. des gesamtstädtischen Wohnbaulandbedarfs und des planungsrechtlichen Ordnungsbedürfnisses beibehalten. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A und mit der Sammel-Stellungnahme B vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1 - 6).	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 59	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.08.2014
			Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung	
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. 		Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A und mit der Sammel-Stellungnahme B vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1 - 6).	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 58; 59_1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>In der Auslegung zum B-Planverfahren 14. WA. 155 „Dorf Toitenwinkel“ machen wir Einwendungen geltend. Die anliegenden Schreiben vom 14.03.2007 und 30.05.2011 sollen für die Auslegung ferner gelten. Zusätzlich schließen wir uns den Schreiben der Bürgerinitiative „Mensch, Natur, Umwelt“/„Dorfkern“/„Toitenwinkel-Dorf“ (weiter BI) an die entsprechenden Ämter oder an den Oberbürgermeister an. Diese sollen ebenfalls für uns in der Auslegung gelten. Das sind insbesondere die Schreiben vom 11.9.2006, 22.11.2007, 26.11.2008, 16.7.2010, 20.04.2011, 28.05.2011, 30.05.2011, 17.06.2011 inklusive Unterschriften, die auch für die Auslegung gelten, 3.04.2012, 13.03.2012 an die Abt. Verkehrsplanung, 13.03.2012 an Verkehrsbau- und Verkehrsanlag., 5.09.2012, die Mappe der BI „Kein Baurecht für die Bebauung des Ortskerns“ aus 2002, inklusive Unterschriften, die Mappe mit 180 Unterschriften „Als Anwohner von Toitenwinkel-Dorf oder Besucher fordern wir die Nichtbebauung des Dorfkerns (Flurstück 33/35) und die Erhaltung des dörflichen Charakters“ 2008-2010 und das letzte Schreiben der BI vom 8.8.2014. Die Inhalte des Schreibens „Stimmen Sie dem B-plan Entwurf.....ist nicht auslegungsreif“ und die Inhalte des Schreibens „Hinzu kommt weiteres Konfliktpotenzial aus dem neuen Plan“, gerichtet an einzelne Fraktionen und Ausschüsse der Stadt, erstellt von BI sollen ebenfalls in der Auslegung gelten. Diese werden in Kopie beigelegt. Außerdem sollen die Einwendungen des Schreibens der Anwohner/Anrainer des WA 9 vom 11.08.2014 ebenfalls für uns gelten.</p>		<p>Die Festsetzung des WA 9 dient der Erschließung von Baulandreserven im Stadtgebiet und trägt der diesbezüglichen Nachfrage Rechnung. Der Bereich ist zzt. eine ungenutzte, weitgehend verwilderte Brachfläche, die fortlaufend für widerrechtliche Ablagerungen von Grün- und Gehölzschnitt benutzt wird und insoweit auch einen Konfliktherd im Ort darstellt. Die Ausweisung wird wg. des gesamtstädtischen Wohnbaulandbedarfs und des planungsrechtlichen Ordnungsbedürfnisses beibehalten.</p> <p>Auf die Freihaltung des Nachbargrundstücks besteht kein Anspruch (BVerwG U v. 18.09.2003 - 4 CN 3.02). Welcher Art eine Benachteiligung sein soll, die durch eine Bebauung des Nachbargrundstücks ausgelöst werden könnte, ist nicht ersichtlich. Weil und soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öff.-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er dessen Beachtung grundsätzlich auch auf dem Nachbargrundstück erwarten. Diesem Anspruch wird die auf dem Nachbargrundstück zugelassene Nutzungsart gerecht, das zugelassene Nutzungsmaß im WA 9 bleibt mit der GRZ 0,25 sogar geringfügig hinter der GRZ 0,3 m im WA 8 zurück.</p> <p>Planweg D ist zur Erschließung des WA 9 notwendig und als planerische Lösungsmöglichkeit alternativlos, da weitere Zufahrtsmöglichkeiten in der Örtlichkeit nicht bestehen. Der Planweg D veranlasst keine Veränderungen an der Begrenzung des Flst. 33/7 (HNr. 52) und ruft deshalb keine veränderte Bemessung von Abstandsflächen hervor. Die Erwägungen zur seinerzeitigen Grundstücksbebauungen konnten nicht auf die Unveränderlichkeit des Nutzungszustands des fremden Nachbargrundstückes zurückgreifen. Soweit ein subjektives Bedürfnis zur Sicherung der Privatsphäre besteht, das über die auch i.S. eines Sozialabstands einzuhaltende Mindestanforderung der LBauO hinausgeht, wäre dies auf dem Baugrundstück zu realisieren und ist dort auch ohne Weiteres möglich gewesen. Ein Anspruch auf bestimmte Nutzungen auf dem Nachbargrundstück kann aus dem subjektiven Schutzbedürfnis jedenfalls nicht abgeleitet werden.</p> <p>Der Planweg D erschließt das Baugebiet WA 9, das nach den zugelassenen Nutzungsparametern Platz für ca. 4 Einfamilienhäuser bietet. Eine über den Schutzanspruch in WA-Gebieten hinausgehende, störende Lärmbelastung aufgrund des Zu- und Abgabverkehrs kann wegen des geringen Umfanges der im WA 9 zugelassenen Bebauung ohne weitere Prüfung verneint werden. Dies trifft ebenso für damit verbundene Parkstände zu. Zur Aufnahme von Parkständen für Besucherverkehr</p>		
<p>Keine Bebauung des WA 9, keine Erschließung und Errichtung der Planstraße D</p> <ul style="list-style-type: none">Keine 2 oder mehr Häuser entlang unseres Grundstücks, da weitere Benachteiligung gegenüber NachbarnKeine neue Erschließungsstraße (noch dazu derart dimensioniert) für 4 Häuser neben unserem Grundstück, das ist nicht nur dafür unverhältnismäßig, sondern führt direkt zur Bildung eines Eckgrundstücks, dass wir in unserer damaligen Grundstücksentscheidung nie erwogen hätten und, dessen Neubildung Probleme von Abstandsflächen und weiteren derartigen Befindlichkeiten in den Planungen nicht geregelt wurdenKeine Stellplätze neben unserem Grundstück, u.a. wegen zu hoher Lärmbelästigung, unsere Terrasse sowie der Schlafbereich befindet sich unmittelbar danebenKeine Mülltonnen neben unserem Grundstück, u.a. wegen der Geruchs- und LärmbelästigungDie Bürgerschaft lehnte die Auslegung des 1. Entwurf ab, leider hat sich bezüglich der beanstandeten Bebauung nichts Wesentliches geändert				

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 58; 59_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<ul style="list-style-type: none">zur Erhaltung und Sicherung des Ortsbildes sollen keine Begehrlichkeiten zum Bauen in zweiter Reihe geweckt werden, um die spätere Auflösung der Dorfstruktur zu verhindern. Anderen Mitbewohnern stünde dann aus Gleichbehandlungsgründen auch solche Bebauung in Dorf zu, es erfolgt keine Erhaltung des Ortsbildes, der Verkehr wird unkontrolliert zunehmen, trotz bereits heutiger Überlastung des verkehrsberuhigten Bereiches am Dorfeingangdie Bürgerschaft hatte 2002, eine Innenbereichssatzung zur Bebauung der Außenbereichsinsel abgelehnt (siehe Niederschriften der Ausschüsse von 2002 und Beschluss der Bürgerschaft)In dem neuen B-plan sollten nach Aussage des Bau- und Planungsamtes alle 2012 beschlossenen Änderungsanträge, also auch der Verzicht auf den WA 9, eingearbeitet sein, siehe hierzu Text der Beschlussvorlage: 2014/ BV/ 5409. Das erneut über den WA 9 2014 in der Bürgerschaft abgestimmt wurde, ist nur der Tatsache geschuldet, dass wir keine frühzeitige öffentliche Beteiligung nach §3 (1) bekamen und dieses Problem dort hätten bewältigen können. Wir konnten ferner keine Änderungen einbringen, das Verkehrsproblem wurde nur von uns vorgetragen, eine Erörterung fand nicht statt. Eine Erörterung mit anderen Ämtern oder TÖB, fand ebenfalls nicht statt.Beachtung des Schreibens der Denkmalschutzbehörde vom , auch auf Grund einer bestehenden Dorfgestaltungskonzeption. Die Denkmalschutzbehörde weist die Stadtplanung auf die einzeilige Bebauung als wesentlichen Grundsatz der Dorfgestaltungskonzeption und darauf hin, dass durch die Bebauung des WA 9 und WA 15 eine Aufweichung, auch von historisch erhaltenen Freiflächen erfolgt. Die dorfbildprägende Angerfläche vor der Kirche sollte erhalten bleibenWir als auch die BI stellten seinerzeit beim Oberbürgermeister den Antrag, die Außenbereichsinsel im Dorfkern aus dem Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und aus dem Aufstellungsbeschluss herauszunehmen, da die Bürgerschaft schon einmal 2002 beschlossen hatte, dort nicht zu bauen. Der OB erklärte, er wäre sensibilisiert. Man teilte uns mit, dass u.a. auf Grund der Flächengröße eine Änderung des FNP für das Anliegen nicht relevant sei. Und der Oberbürgermeister teilte mit, dass bezüglich des Bürgerschaftsbeschlusses aus 2002 kein Beschluss in Bezug auf das Grundstück gefasst wurde. Aber es sollten die Belange der betroffenen Bürger in der Ortslage mit entsprechendem Gewicht in den Entscheidungsprozess eingebracht werden-bis jetzt wurde dies nicht getan; entgegen des Bürgerschaftsbeschlusses von 2002 war der WA 9 wieder ausgewiesen Drei Unterschriftensammlungen liegen dem Amt in der Sache vor:<ul style="list-style-type: none">A) 2002 91 Bürger von Toitenwinkel-Dorf fordern die „Nichtbebauung des Dorfkerns und die Erhaltung des dörflichen Charakters“B) 2011 138 Bürger aus TW-Dorf und 42 Besucher erneuerten bzw. gaben neu ihre UnterschriftC) 2011 154 Bürger aus Toitenwinkel-Dorf gaben ihre Stimme für die „Erhaltung des Dorfkerns durch Nichtbebauung“Keine Fällung der Bäume und Hecken im WA 9, da Lebensraum für FFH-geschützte Fledermausarten und Laubfrösche, Vögel und andere angestammte Tiere. Hier wurden Laubfrösche im WA 9 festgestellt. (siehe auch Begründung zum Entwurf) 2014 sind Laubfrösche von uns und anderen Anwohnern festgestellt worden. Die unzweifelhaft auch		<p>cher wird am Planweg D eine Aufweitung vorgesehen. Eine Unterbringung im Marienroggenweg ist wegen des dort begrenzten Verkehrsraumes nicht möglich. Parkstände für den durch die Wohnnutzung verursachten Bedarf gehören zur notwendigen und regelmäßigen Ausstattung von Wohnsiedlungen.</p> <p>Abstandsflächen sind in der LBauO M-V geregelt. Für den B-Plan besteht kein darüber hinausgehendes Regelungserfordernis.</p> <p>Mülltonnen sind nicht Bestandteil der B-Plan-Festsetzungen.</p> <p>Der B-Plan regelt die Bebauung des WA 9 und der sonstigen Baugebiete abschließend; für „Begehrlichkeiten“ ist danach kein Raum mehr. Die Ortsbildbelange werden dabei bzgl. Baudichte und –höhe nach Maßgabe des Erforderlichen berücksichtigt. Bzgl. der Dachneigung gestattet die introvertierte Lagesituation dabei einen großzügigeren Regelungsrahmen als an den Erschließungswegen des Dorfes. Eine Überlastung der Ortszufahrt (Krummendorfer Straße) wird durch vorliegende Zähl-ergebnisse nicht bestätigt und tritt ebensowenig durch die prognostizierte Zusatzbelegung ein; die Ortszufahrt verfügt über die erforderlichen Leistungsfähigkeitsreserven (sh. Planbegründung Pkt. 3.5).</p> <p>Der Planentwurf entspricht dem Bürgerschaftsbeschluss v. 14.05.14. Zur Bürgerbeteiligung – s.o.. Die Belange der Anwohner wurden durch Begrenzung des ursprünglich beabsichtigten Bebauungsumfanges berücksichtigt.</p> <p>Die Planung ist mit den Denkmalbehörden einvernehmlich abgestimmt.</p> <p>Die Baumfällung ist unvermeidbar, weil die Erschließung des Baulandpotenzials WA 9 nur über eine Zufahrt zwischen den Wohngrundstücken Marienroggenweg 51 und 52 möglich ist. Für eine Wegeführung unter Erhaltung aller Eschen-Stämmlinge besteht in der Örtlichkeit kein Raum. Die unt. Naturschutzbehörde hat deshalb im Aufstellungsverfahren ihre Zustimmung zu der Fällung in Aussicht gestellt.</p> <p>Der Planung liegt eine Erfassung des Arteninventars und eine speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zugrunde. Nachteilige Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Populationen der angeführten geschützten Arten wurden im Ergebnis ausgeschlossen.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 58; 59_3	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>heute existierenden Laubfrösche genießen den höchsten Schutz, da sie vom Aussterben bedroht und in der FFH –RL gelistet sind.</p> <ul style="list-style-type: none">11 Eschen wurden in den B-planunterlagen am Eingang des Planweges D eingezeichnet. Bis auf eine müssen alle der Erschließung des WA 9 weichen, obwohl diese der Baumschutzsatzung der Stadt Rostock unterliegen. Es wurden schon im Dorf zwei über hundertjährige Pappeln gefällt.Alternativbebauungen für die 3-4 Häuser sind möglich, so siehe auch Vorschlag der Bürgerinitiative "Mensch ,Natur, Umwelt". Auch entlang der bereits erschlossenen Lindenallee bestehen Möglichkeiten, die B-plan Grenze wird in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt (1Großes Haus steht bereits in der Straße; es könnte zu einem Lückenschluss kommen, es handelt sich nach dem Flächennutzungsplan um Wohnbaufläche, dem anvisiertem Sichtfenster ist eine Bebauung dort vorzuziehendie Anlieger müssten erhebliche Verschlechterungen in der Wohnqualität wegen der neuen Straße hinnehmenAnlieger der Außenbereichsinsel unterbreiteten frühzeitig, auch nach Anraten der Stadt, dem Eigentümer ein Kaufangebot, sie sind immer noch bereit, das Land zum aktuellen Grünlandpreis (wie erlangt) zu kaufen.Im Übrigen ist mit Bebauung des WA 9 eine ungewollte Vorbildrolle geschaffen, die die Möglichkeit eröffnet, durch B-plan Änderungen dort weitere Häuser zu bauenWir möchten keine Anliegerbeiträge oder sonstigen Kosten zahlen müssen für die privaten Bauinteressen einzelner Grundstücksbesitzer.Bei WA 9 wird mit Errichtung der neuen Erschließungsstraße gleichzeitig ein Unfallschwerpunkt im Einfahrtsbereich entstehen. (z.B. Wendekreis zu klein, Kurve nicht einsehbar, teilweise kein Fußgängerweg, Fahrt in den Gegenverkehr, dann aber bei wesentlich mehr Verkehr auf den Straßen)		<p>Der Alternativvorschlag (Bebauung südlich der Lindenallee) wurde bei der Planaufstellung berücksichtigt (vgl. Planbegründung Pkt. 5). Mit dem Ziel der Erhaltung eines Landschaftsfensters und wegen der Überflutungsgefährdung dieses Bereichs wurde die Planungsalternative nicht berücksichtigt.</p> <p>Erhebliche Verschlechterungen der Wohnqualität der Anlieger wegen der neuen Straße (Planweg D) sind aufgrund der Erschließung von ca. 4 Wohngrundstücken unbegründet.</p> <p>Die Planziele und –festsetzungen werden von dem Kaufangebot nicht berührt.</p> <p>Den Befürchtungen einer Ausweitung der Bebauung durch B-Plan-Änderung wurde planerisch entgegengetreten, indem mit dem Planweg D eine nicht erweiterungsfähige Kopfsituation festgesetzt wird.</p> <p>Zu Anliegerbeiträgen – s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme A)</p> <p>Die Vermutungen eines Unfallschwerpunktes an der Einmündung des Planweges D in den Marienroggenweg sind angesichts der Verkehrsmengen (4 WE) und aufgrund des Nachweises ausreichender Sichtverhältnisse (vgl. Planzeichnung / Sichtdreiecke) unbegründet.</p>		
<p>Keine massive Bebauung des Burgwalls, wir wollen keinen Wohnpark vor der Tür</p> <ul style="list-style-type: none">Die Planweg B ist als kleiner Erschließungsring zum Teil auch Parallelstraße zum westlichen Marienroggenweg. Straße an Straße bedeutet, dass für uns mit noch mehr Verkehrslärm bei einer nicht unbeachtlichen Zahl von Wohneinheiten zu rechnen ist. Das ist zu vermeiden. Der Planweg B muss also links vom WA 4, innen verlaufen.Rückkehr zu der Lösung der Planvorstellung vom 21.4.2011 zur Verlängerung der Alleenstraße-Bepflanzung mit Linden. Dies fügt sich dorftypisch ein, ein geplanter Gutshofcharakter wäre sehr gut, lässt sich aber bei dieser massiven Bebauung nicht erkennenBeachtung des Schreibens der zuständigen UNB unter anderem nachdem das Trafوهاus (NABU-Standort) mit geschützter FFH-Fledermausquartieren 50 Meter von jeglicher Bebauung freizuhalten istDer Ausschuss für Stadt-und Regionalentwicklung missbilligte seinerseits die massive Bebauung „Frau Janel z.B.“: "Ich möchte hier keine 30 Häuser sehen" und empfahl Nichtauslegung der PläneDas Grünamt (UNB) lehnte seinerzeit eine Bebauung des Burgwalls mit 29 EFH auf Grund des Ortsbildes ab. Heute werden es mehr Wohneinheiten.		<p>Der Planweg B erschließt ca. 10 – 30 WE und ist > 45 m vom bestehenden Wohnhaus Marienroggenweg 52 entfernt. Die hieraus abzuleitende Verkehrslärmimmission ist für die Wohnhäuser Marienroggenweg 52, 53 irrelevant. Die planerische Entscheidung, den Planweg B östlich des Baugebietes WA 4 einzuordnen wird deshalb zugunsten eines störungsarmen Grundstücksfreibereichs auf der besonnten Gebäudeseite des WA 4 aufrecht erhalten.</p> <p>Die Idee der Alleebeepflanzung, die eine unerwünschte Trennwirkung erzeugen würde, wurde wegen der beabsichtigten zusammenhängenden Hofsituation aufgegeben.</p> <p>Ein 50 m-Freihaltebereich um Fledermausquartiere ist weder normiert noch von der UNB gefordert. Die Ausrichtung der Neubebauung um den Trafoturm ist jedoch so orientiert, dass eine Barrierewirkung für ausschwärmende Tiere vermieden wird und Ausflugsrouten / Flugstraßen nicht beeinträchtigt werden.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 58; 59_4	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Bei möglichen 48 Wohneinheiten für das gesamte Bauvorhaben im Dorf(wir meinen mindestens 60 Wohneinheiten) muss eine neue Zufahrtsstraße errichtet werden vom Hafenbahnweg mit Abpollerung vor dem Burgwall zur Lindenallee in Höhe des Marienroggenweges, um den Verkehr aus dem Dorfinneren rauszuhalten und die Funktion des verkehrsberuhigten Bereiches zu sichern. Dieser ist jetzt schon überlastet ohne neue Bebauung, siehe Verkehrsuntersuchung im B-Planverfahren der Stadt Gießen-Allendorf; EFA, bei uns wurden 52 Kfz/h festgestellt. Die BI hat 80 Kfz/h festgestellt. Dieser Wert wurde von der Verkehrsbehörde bestätigt. Dazu kommt erheblicher Radverkehr „Odey es findet nur eine geringe Bebauung statt und der verkehrsberuhigte Bereich wird beruhigt“. Die Richtlinie EFA sagt, dass bei Mischverkehrsflächen nur ein Wert von 50Kfz/h als Spitzenwert bezüglich des Verkehrsaufkommens zulässig ist. (siehe Auszug aus Verkehrsuntersuchung im B-Planverfahren).Die schmalen Straßen, die Kopfsteinpflasterstraßen, der verkehrsberuhigte Bereich als Nadelöhr für die Ein-und Ausfahrt, der teilweise nur eingeschränkte Begegnungsverkehr lassen keine Bebauungsdichte, wie vorgesehen, zu.</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Wall (Raute 2) und das Gebiet neben dem Wall soll mit seiner Baumbepflanzung so erhalten werden. Insbesondere die vordere Baumgruppe am Wall (siehe Bild)• Die WA 3 Bebauung direkt gegenüber unseres Grundstücks ist zu dicht; 5-6 Häuser sollen hier auf kleinstem Raum auf der über Eck gezogenen Baufläche nach Auskunft des Eigentümers entstehen-große Grundstücke wären hier angebrachter-keinen Wohnpark schaffen• Die Anzahl der Wohneinheiten auf dem Burgwall soll so reduziert werden, dass kein Wohnparkcharakter entsteht• Keine Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser oder Stadthillen zulassen, diese passen nicht ins Ortsbild-keinen Wohnparkcharakter schaffen <p>Kein Kreisverkehr, durch Einbahnstraßenregelung</p> <ul style="list-style-type: none">• Durch den möglichen Einbahnstraßenverkehr würde es für uns persönlich zu einer Verkehrsteigerung von mindestens 90 Autos und das möglicher Weise mehrmals am Tag. (Besucher, Anlieger, Versorger, Dienstleister) kommen. Wie soll man diesen Lärm ertragen. Der Verkehr verdoppelt bis verdreifacht sich bei einem Einbahnstraßenverkehr.• Wir haben Kopfsteinpflaster vor dem Haus, jetzt schon ist es bei dem Verkehr sehr laut, auch halten sich die Leute nicht an die vorgegebene Geschwindigkeitsbegrenzung. Die zunehmende Lärmbelästigung wäre nicht zu ertragen. Der befürchtete Einbahnstraßenverkehr ist unverhältnismäßig. Außerdem kommt es zu einem erhöhten Zeitaufwand.• Vorschlag: Verkehrstrennung in Höhe des Marienroggenweges 53/Lindenallee. Dadurch ist der Verkehrsfluss entzerrt, der Marienroggenweg vor unserem Haus könnte ungestört von den vielen Spaziergängern aus Toitenwinkel, aus der Stadt und von Anwohnern gefahrungsfrei für sich, Kinder und Tiere genutzt werden. Die Lindenallee und der Marienroggenweg haben dann nicht das erhöhte Verkehrsaufkommen, welches zu einer Vervielfachung des jetzigen Verkehrs führt.• Wir haben Mischverkehrsflächen und nur eingeschränkten Begegnungsverkehr.• Auch ohne drohendem Kreisverkehr wird es durch die zu erwartenden Baummassen zu erheblichem, unzumutbarem Verkehr kommen mit entsprechender Lärmerhöhung• Die Kopfsteinpflasterstraßen sollten auf 10-20km/h beruhigt werden(Siehe Arbeitsring Lärm der DEGA-ALD-Schriftenreihe Band 1/2010		<p>Die bestehende und die zu erwartende Verkehrsbelegung der Krummendorfer Straße wurden nochmals einer Überprüfung unterzogen. Ausgehend von akt. Zählergebnissen des Jahres 2015 ist die Zufahrt Krummendorfer Straße mit einem DTV-Wert von 540 Kfz/d bzw. einem Spitzenwert von 46 Kfz/h belegt. Zum Vergleich Zählung 2009: 690 Kfz/d; 52 Kfz/h. Wegen der Verkehrsaufteilung an der Kreuzung Lindenallee / Krummendorfer Straße kann auf den übrigen Straßenabschnitten des Dorfes von geringeren Belegungen ausgegangen werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsbelegung von ca. 23 Kfz/h aufgrund der Ergänzung von Wohnbauflächen ist ein Erreichen der Leistungsfähigkeitsgrenze für die Ortszufahrt Krummendorfer Straße und damit auch für die sonstigen Abschnitte des Toitenwinkler Straßennetzes nicht zu erwarten. Die RAS 06, Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, nennt unter Pkt. 5.2 als Einsatzgrenze für die Neuplanung von Anliegerstraßen mit Mischverkehr (Fußgänger/Kfz) eine Belastungsgrenze von 150 Kfz/h. Die Krummendorfer Straße entspricht diesem Straßentypus (Mischverkehr / „Spielstraße“, Schrittgeschwindigkeit / Ausbaubreite 5 m mit Ausweichstellen und „weicher“ Separation des Fußgängerverkehrs). Die Richtlinie RAS 06 bildet eine geeignete Orientierungshilfe für die städtebauliche Planung (vgl. Hess.VGH, U. v. 25.02.2004, 9 N 3123/01).</p> <p>Die prognostizierte Verkehrsbelegung liegt damit in einem Bereich, der für Wohngebiete eine übliche Verkehrsbelastung darstellt und ist entgegen dem geäußerten subjektiven Eindruck als nicht erheblich zu bewerten. Wegen der vorhandenen Leistungsfähigkeitsreserven besteht für eine weitere Straßenanbindung des Dorfes weder aufgrund des Ist-Verkehrsaufkommen noch aufgrund der verkehrlichen Auswirkungen der Planung ein Erfordernis.</p> <p>Die Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) definieren Ansprüche an fußgängerrelevante Infrastruktureinrichtungen; Inhalte sind der Entwurf des Fußgängerverkehrs, seine Ausstattung und der Betrieb. Die Empfehlungen sind deshalb für die Planungsaufgabe des B-Plans 14.WA 155 ungeeignet.</p> <p>Zur gepl. Bebauungsstruktur des ehem. Gutshofes – s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme A)</p> <p>Ein Einbahnverkehr ist nicht vorgesehen (Begründung Pkt. 3.5), da das bestehende Verkehrssystem für den insgesamt zu erwartenden Ortsverkehr ausreichend leistungsfähig und funktionsgerecht ist. Verkehrsorganisatorische Maßnahmen werden deshalb im Zusammenhang mit diesem B-Plan nicht erforderlich.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 58; 59_5	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<ul style="list-style-type: none">Angepasste Bebauung entsprechend der verkehrlichen Bedingungen, dabei Beachtung der Erholungs- und Freizeitfunktion des Toitenwinkler Weges und der jetzigen Straßen . Um den Toitenwinkler Weg nutzen zu können, muss der MRW genutzt werden. (siehe Anhang, Argumente aus dem Antrag der BI zur Schließung des Toitenwinkler Weges) , Spaziergänge in Richtung Burgwall werden ebenfalls prognostiziertPlanweg C wird ohne Bebauung WA 11 (alt) gewidmet ,mögliche spätere Bebauung ist nicht auszuschließen, das bringt wiederum mehr VerkehrIm Hafenbahnweg wird neu gebaut, der Verkehr wird möglicherweise zukünftig auch durchs Dorf gehen, wiederzusätzlicher VerkehrDer verkehrsberuhigte Bereich soll seine Funktion erfüllen, hier u.a. Sitz der Kinder- und Jugendbegegnungsstätte Fischkutter, Spielstraße, Schulweg, Internationaler Fahrradweg Diese Funktionsfähigkeit muss durch den im B-plan gesichert werden <p><u>Keine Gartenbaubetriebe oder ähnliche Einrichtungen, die so viel Verkehr ins Dorf bringen.</u></p> <ul style="list-style-type: none">Bei uns schräg gegenüber könnte so ein Gartenbaubetrieb entstehen(WA 11). Wieviel Verkehr soll noch auf der Straße vor unserem Haus verlaufen, dazu die Parallelstraße des Teilstücks des Planweges B hinter dem Wall und der Verkehr neben unserem Haus auf Planweg D, ggf. noch dahinter. Meine Frage auf der OB-Sitzung am 24.4.2014, ob jemand einen Antrag zur Errichtung eines Gartenbaubetriebes gestellt hat, wurde leider nicht beantwortet <p><u>Weg für Traktoren (bestehende Landwirtschaft, Udenallee, Mäharbeiten)</u></p> <ul style="list-style-type: none">Der Traktorenweg soll nicht über den westlichen Marienroggenweg gelegt werden. Bisher fuhren Traktoren über die Zufahrt des Burgwalls auf die dahinter liegenden Flächen. Das soll so beibehalten werden. Hier muss eine Möglichkeit geschaffen werden, diesem zusätzlichen durch Traktoren zu erwartenden Straßenlärm zu begegnen. <p>Wegen der Präklusionsregelung möchten wir auch Folgendes berücksichtigt wissen:</p> <ul style="list-style-type: none">Die Grundsätze des Verwaltungshandelns wie z.B. Grundsatz von Treu und Glauben, Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, Gleichheitsgrundsatz, fehlerfreies Ermessen, wurden nicht beachtet, siehe auch nachfolgende Argumentationen.Keine Notwendigkeit oder Erforderlichkeit zur Aufstellung des B-plans 2009, u.a. waren damals genügend alternative Baugrundstücke vorhanden, es gab ein Überangebot an städtischem Bauland. Der bezeichnete bauliche Missstand störte über Jahre keine Behörde. Argumente des Bauamtsleiters: “wir haben es dem ehemaligen Bauamtsleiter versprochen, wir haben 60.000 € übrig” können nicht zur Bebauung führen. Die Initiative eines Privateigentümers wurde zum Anlass genommen, die städtebauliche Ordnung der Dorflage Toitenwinkel zu prüfen. Die städtebauliche Situation auf dem Gelände des Burgwalls sei ungeordnet.Es sind immer noch 23-48 Wohneinheiten, die gebaut werden können. Mehr als 60 Wohneinheiten unserer Meinung nach und nach Konsultation eines Architektenbüros.Keine Bebauung des WA 11, er verstößt gegen den Flächennutzungsplan und gegen naturschutzbedingte Vorgaben des Grünamtes bzw. gegen Natur- und Artenschutzrechtliche Aspekte.		<p>Die im Plan zugelassene Zusatzbebauung wurde im Aufstellungsverfahren mehrfach reduziert und ist mit der Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen vereinbar (Planbegründung Pkt. 3.5, 5). Die Freizeitfunktion des Toitenwinkler Weges wird aufgrund des B-Plans nicht beeinträchtigt; Sparziergänge Richtung Burgwall werden begünstigt.</p> <p>Die Planfestsetzungen schließen eine weitere Bebauung am Planweg C aus. Bebauungen am Hafenbahnweg sind nicht Gegenstand dieses B-Plans.</p> <p>Die Krummendorfer Straße (Südabschnitt) wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt; die Verkehrsfunktion für Fußgänger (Schüler) und Radverkehr ist ausreichend gesichert.</p> <p>Zu Gartenbaubetrieben - s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme A). Ein Antrag auf ausnahmsweise Zulassung in Toitenwinkel liegt zzt. nicht vor.</p> <p>Der B-Plan initiiert keinerlei zusätzlichen Traktor-Verkehr. Die Erhaltung der Ackerzufahrt am Burgwall ist im Plan berücksichtigt.</p> <p>Das Planungserfordernis ergibt sich aus einem gesamtstädtischen Wohnbaulandbedarf und dem planungsrechtlichen Ordnungsbedürfnis vor Ort zur Nutzbarmachung von Baulandreserven und Erschließung von Nachnutzungsmöglichkeiten auf dem ehem. Gutshof.</p> <p>Eine nach den Planfestsetzungen mögliche Zusatzbebauung von ca. 32 – 66 WE wird bestätigt.</p> <p>Das Verhältnis zum F-Plan ist in der Planbegründung (Pkt. 2.1) dargelegt. Verstöße gegen Naturschutzvorgaben oder Artenschutzbelange löst das WA 11 nicht aus.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 58; 59_6	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<ul style="list-style-type: none">Als Ausgleichsfläche für den WA 9 soll die Entsiegelung von seit 33 Jahren bestehenden Gärten erfolgen. Hier wird Natur für Natur zerstört. Für den WA 9 wird nicht der ökologische Wert einer Wiese mit Gehölzen und Bäumen gewürdigt, sondern das Gebiet wird als Brachland abgewertet.Im Auftrag der Hansestadt erfolgte eine Ankündigung zu bevorstehenden Vermessungsarbeiten zu einer Zeit, zu der noch nicht einmal der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan durch die Bürgerschaft beschlossen war.Bei dem B-plan handelt es sich um eine reine Gefälligkeitsplanung, weil rein private Interessen eine Rolle spielen, insbesondere beim WA 9.Es wurden in die Planung nur Außenbereichsflächen einbezogenEs erfolgte keine Planung auf Grund der Notwendigkeit, da erst ein Eigentümer das zuständige Amt zum Handeln brachteDer Bau- und Planungsausschuss konnte vor dem Beschluss der Bürgerschaft über die Auslegung des B-plans keine Beschlüsse fassen.Die erheblichen Tatsachen wurden falsch oder unzutreffend ermittelt in diesem Verfahren.-Die Beteiligung der Behörden (zuständige Ämter) und Träger öffentlicher Belange (TÖB) erfolgte unzureichend bis gar nicht, nicht frühzeitig oder nicht richtig gemäß BauGB.Auf Nachfrage beim Bauamt für den Zeitpunkt der Fertigstellung des neuen Planes erfuhren wir, dass die Unterschrift eines Investors noch fehlt. Von anderer Seite erfuhren wir, es soll im Frühjahr 2014 plötzlich ein Investor abgesprungen sein.Im März 2014 besteht noch der Plan mit dem Wald. Im April steht im Plan anstelle des Waldes ein neues Abwassergrabensystem, auch als Anschlussmöglichkeit für die neuen WA geschaffen.Im Winter 2011 wurde noch die Möglichkeit einer neuen Zufahrtsstraße im Amt geprüft. Das Verfahren stagniert. Nach Auskunft des Amtes findet sich kein Investor. Später wird einfach weiter geplant und die Möglichkeit einer neuen Straße als nicht relevant betrachtet.Der B-plan wurde einfach in seinen Grenzen erweitert oder zurückgeführt nach dem Aufstellungsbeschluss und nach der teilweisen frühzeitigen Beteiligung im April 2011, ohne die Bürger darüber in Kenntnis zu setzen.Der neue B-plan 2. Entwurf wurde wie der erste überschnell durchgeführt ohne normale und treffende Ankündigungen teilweise. Innerhalb von 15 Arbeitstagen seit Vorstellung des neuen B-plans tagten sämtliche Beiräte und Ausschüsse (außer Bauausschuss) sowie die Bürgerschaft. Für uns Bürger war es die reinste Hetze, zu reagieren, um noch Etwas vortragen zu können.Es fand für uns keine frühzeitige öffentliche Beteiligung statt, so wie es das Gesetz vorsieht.Auf einer Bau- und Planungsausschusssitzung der Bürgerschaft wurde behauptet, dass der OBR Toitenwinkel bereits eine Entscheidung getroffen hat, dem Entwurf zuzustimmen, obwohl der OBR noch gar nicht mit der Sache befasst war.Die eigenen Ziele zur städtebaulichen Weiterentwicklung aus dem Konzept „Die Soziale Stadt“ in Rostock Toitenwinkel sollen beachtet werden, wie Erhöhung der Wohnqualität, Verbesserung der Verkehrsqualität		<p>Die Eingriffsbewertung (WA 9) erfolgte nach den landesweit anerkannten Grundsätzen (Hinweise des LUNG M-V zur Eingriffsermittlung). Zur Pachtgartennutzung - s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B).</p> <p>- ohne Bezug zum Planinhalt</p> <p>Für die Beurteilung, ob eine mit § 1 Abs. 3 BauGB unvereinbare „Gefälligkeitsplanung“ vorliegt, ist maßgeblich ob der Plan für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das ist sowohl angesichts des städtischen Wohnbaulandbedarfs als auch angesichts der örtlichen Neuordnungserfordernisse zweifellos der Fall.</p> <p>Eine Beschlussfassung über den Planentwurf ist verfahrensrechtlich nicht vorgeschrieben; die Bürgerschaft beschloss den 2. Planentwurf am 14.05.14.</p> <p>Die ordnungsgemäße Beteiligung der Behörden und TöB ist in den Verfahrensunterlagen dokumentiert.</p> <p>- ohne Bezug zum Planinhalt</p> <p>Die Prüfung einer zusätzlichen Zufahrt auf Anregung des Ortbeirats ergab kein Erfordernis.</p> <p>- ohne Bezug zum Planinhalt</p> <p>Für Anregungen der Bürger ist das Auslegungsverfahren vorgesehen es fand nach fristgerechter ortsüblicher Ankündigung vom 10.07. – 14.08.14 statt. Weitere, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligungen - s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme A).</p> <p>- ohne Bezug zum Planinhalt</p> <p>Das Programm "Die Soziale Stadt" zielt auf eine Verbesserung der sozialen Infrastruktur in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf. Toitenwinkel Dorf gehört nicht dazu. Gleichwohl werden mit dem Plan Anforderungen an eine hohe Wohnqualität umgesetzt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr. 58; 59_7		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen			Behandlung		
<ul style="list-style-type: none">In Toitenwinkel, Dierkow, Alt-Dierkow beispielsweise gibt es große Grünflächen für die Allgemeinheit, selbst in Toitenwinkel gibt es grüne Innenhöfe ohne Autoverkehr, das soll auch für Toitenwinkel-Dorf gelten. Der zukünftige Petri-Park wurde als Naherholungszentrum geplant.Der Verzicht auf die Bebauung des ehemaligen WA 11 wurde von der Bürgerschaft 2012 durch Änderungsbeschluss abgelehnt. Das heißt, hier sollte nach Willen der Bürgerschaft weiter gebaut werden. Die Bebauung des WA 9 hingegen sollte nach beschlossenenem Änderungsantrag nicht realisiert werden. Auch hat das Stadtplanungsamt dies schriftlich angekündigt, die beschlossenen Änderungsanträge in den B-plan umzusetzen. Hätte es dies getan, wäre es nicht zu einer erneuten Abstimmung über den WA 9 in der Bürgerschaft gekommen, mit der Folge dass jetzt 19 zu 21 Stimmen für die Wiederaufnahme der zuvor abgelehnten Bebauung stehen. Zur Abstimmung kam es nur deshalb, weil keine frühzeitige öffentliche Beteiligung nach Erstellung des neuen Planes zum zweiten Entwurf durchgeführt wurde und eine Umsetzung früherer Beschlüsse tatsächlich nicht stattfand. Es fand zudem ein Verfahrenswechsel statt und es wurde auch beim neuen Entwurf erstmals der Umweltbericht erstellt. Des Weiteren wurden die Grenzen des B-plans erneut geändert.Im Bau- und Planungsausschuss der Bürgerschaft 2012 (siehe Protokoll der Sitzung vom 19.06.2012) erläuterte Herr Müller Änderungen gegenüber der 1. Fassung der Planung zum ersten Entwurf. Herr Müller erklärte, dass die Bürgeranregungen eingearbeitet wurden. Das stimmt leider nicht, denn dann hätte es keinen WA 9 gegeben. Auch erklärte Herr Müller, dass die möglichen WE von bis zu 90 Wohneinheiten halbiert wurden. Laut Amt waren „nur“ 40 bis 43 Wohneinheiten vorgesehen gewesen. Auch das kann nicht stimmen, denn 2012 wurde ein Teil Wohneinheiten aus dem ehemaligen WA 11 entfernt (ca. 12) und ein Teil aus dem WA 9 (ca. 3), zusätzlich wurden weitere WE imWA1-6 geschaffen. (21.04.2011-die aus Sicht des Amtes durchgeführte öffentliche Beteiligung stellte die 1. Fassung der Planung vor) Mit heutigem Stand wurde dann der restliche Teil der WE, circa 6, von WA 11 aus dem Plan entnommen und ggf. 1-2 WE aus WA 9. Wie kommt das Bauamt dann zu einer Aussage in der neuen Planbegründung, dass ca.23-48 WE gebaut werden können? Mehr als 60 WE können unserer Meinung nach gebaut werden, was zu einer anderen Verkehrseinschätzung führt. Die Auslegung des B-planentwurfs wurde im Juni 2012 abgelehnt. Es hat sich seitdem bei der Bebauungsdichte wenig geändert. Von 90 Wohneinheiten kam es seit der Vorstellung des ersten uns bekannten Entwurfes (Stand 21.4.2011) zu einer Reduzierung durch Verzicht auf den kompletten WA 11 alt (ca.18 WE) und zu einer Reduzierung des WA 9 (ca. 4WE) plus zusätzlicher WE bei WA1-6. Noch in der Sitzung des Stadt- und Regionalausschusses wies Herr Müller auf nunmehr angestrebte 32 WE hin. Die heutige Angabe von ca.23 bis 48 WE erlaubt keine richtige Einschätzung der Sachlage, z.B. für den Verkehr. Die Spanne ist sehr groß und keiner weiß, ob jetzt 23 oder 48 WE gebaut werden, weil das vor allem von den Planungen des Investors auf dem Burgwall abhängen soll, so ist es auf der Ortsbeiratssitzung im April 2014 mitgeteilt worden, so geht es aus der Begründung hervor. Die Annahme von nur 23 WE ist schon deshalb anzuzweifeln, weil die WE Anzahl der anderen neuen WA (WA 9 ,11 bis 19) und die zusätzlich möglichen Lückenbebauungen aus dem Bestand zu erheblich ist.			s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B). Die Bürgerschaft beschloss den 2. Planentwurf am 14.05.14. Die Angabe der WE-Zahlen ist entsprechend dem Rahmencharakter des Plans als ungefährender Wert zu verstehen. Er ergibt sich aus der Geometrie der zugelassenen überbaubaren Flächen (Baugrenzen), dem zugelassenen Maß der Nutzung sowie der vorgesehenen Erschließungssituation. Er berücksichtigt ein durchschnittliches Bauprogramm im Einfamilienhausbau bzw. im Falle der Errichtung von Mehrfamilienhäusern (WA 1 - 4, 6) marktübliche Wohnungsgrößen und Gebäudetiefen, die eine angemessene Belichtung/Belüftung der Wohnräume erlauben. Eine allein auf die zugelassene Geschlossfläche gestützte Prognose der möglichen WE-Zahlen ist insoweit nicht sachgerecht. Nach den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung ist dabei anzunehmen, dass eine Bebauung des ehem. Gutshofes mit MFH eher einen Planfall i.S. einer Maximalannahme darstellt. Dies soll aber weiterhin Bestandteil der WE-Prognose bleiben. Eine neuerliche Bewertung der im B-Plan zugelassenen Bebauungsmöglichkeiten anhand der o.a. Bewertungskriterien und anhand von durchschn. Wohnungsgrößen für M-V (WGZ 2011) ergibt einen möglichen Zuwachs von 32 .. 66 WE.		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr. 58; 59_8		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen			Behandlung		
<ul style="list-style-type: none">• von 101 Wohneinheiten im neuen B-plangebiet werden ca. 65 neue Wohneinheiten dazukommen, das entspricht nicht den Zielen der Verwaltung, Bürgerschaft und den Zielen der Ortsbeiratsvorsitzenden mit einer zaghaften Bebauung.• Die Gutachten im Rahmen des Grünordnungsplanes werden teilweise angezweifelt. So wurden 2011 beispielsweise FFH-geschützte Laubfrösche von uns im WA 9 festgestellt, obwohl das Gutachten nur im Torfstichsee Laubfrösche fand. Auch wurden Kammmolche von einem Nachbar festgestellt.• Die Renaturierung des Teiches in WA 9 ist nach Rechtskraft des B-plans sinnlos, weil dann durch die Bebauung bereits die Lebensräume des Laubfrosches zerstört wurden. Eine Renaturierung muss auf Grund der Gegebenheiten sofort erfolgen.• Neben unserem Haus sehen wir regelmäßig im Sommer die FFH-geschützten Fledermäuse fliegen. Mit dem WA 9 werden die Lebensräume der Fledermäuse beeinflusst. Die Jagdhabitate der 5 festgestellten FFH-geschützten Fledermausarten werden beeinträchtigt. Gegenüberliegende Quartiere werden in Mitleidenschaft gezogen, genau neben dem Trafohäuschen, es ist ein Fledermausquartier soll gebaut werden.• Herr Müller erklärte im Stadt- und Regionalausschuss, dass er für die 3 Häuser in WA 9 für die Stadt Rostock kämpfen werde. Auch erklärte er, dass es keine Straße sondern einen Weg geben werde.• Erhebliche Tatsachen wurden nicht vollständig ermittelt und bewertet: u.a. ist im westlichen Marienroggenweg (Nr. 53-51) Gegenverkehr PKW/LKW bzw. LKW/LKW nicht möglich. Außerdem sind die Kreuzungspunkte Lindenallee/Marienroggenweg und Marienroggenweg/Planweg D sicherheitsgefährdend.• Die Kirche wurde als Träger öffentlicher Belange beim ersten Entwurf nicht frühzeitig beteiligt• Gesetzesverstöße nach § 1 BauGB z.B. Absatz 3,5,6 sind zu beseitigen Insbesondere Absatz 6 Nr.1 Sicherheitsproblematik durch Verkehr Nr.3 Die Belange von Sport und Freizeit werden nicht gewürdigt-fehlende Gemeinschaftsfläche-siehe Vorschlag Bürgerinitiative, Freizeit auf der Straße Nr.4 Die Erhaltung vorhandener Ortsteile-siehe Zielsetzung Ortsbilderhaltung und Sicherung Nr.5 Die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes „die erhaltenen Ortsteile-Toitenwinkel-Dorf ist das letzte so erhaltene Stadtdorf in seinen bestehenden Strukturen, dieses soll so bleiben wie die einreihige Bebauung entlang der Erschließungsstraßen, das gestaltete Orts- und Landschaftsbild; es gibt eine Dorfgestaltungskonzeption, siehe auch Denkmalschutzbehörde Nr.6 Siehe Schreiben des Oberkirchenrates Herr Steinhäuser Nr.7Insbesondere a) Die Belange des Umweltschutzes...-siehe Schreiben der BI, auch Nr. 7 c),l) Nr.9 die besondere Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung-durch den möglichen Einbahnstraßenverkehr, schon durch den nicht möglichen Gegenverkehr im Marienroggenweg und teilweise auch in der Lindenallee, wird der Verkehr für die Anlieger erhöht, ebenso durch die massive Bebauung auf dem Burgwall und durch die Zulassung von Gartenbaubetrieben			<p>Eine Verifizierung und qualitative Einordnung der faunistischen Beobachtungen und insoweit eine Würdigung in den Planunterlagen ist nicht möglich.</p> <p>Zum Lebensraumnutzung des sog. Innenbereichs - s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B).</p> <p>Die benannten Verkehrsanlagen genügen den verkehrlichen Anforderungen im Bestand und im Planungsfall. Der beeengte Südwestabschnitt des Marienroggenweges ist unter Pkt. 3.5 der Planbegründung angesprochen. Die ev. Kirche wurde im Planverfahren beteiligt, Stellungnahmen liegen vom Kirchenamt und der Kirchgemeinde vor.</p> <p>- s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B).</p> <p>- s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme A).</p> <p>- Planung ist mit Denkmalbehörde einvernehmlich abgestimmt</p> <p>- sh. Darlegungen Planbegründung, Pkt. 4, 5</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 58; 59_9	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<ul style="list-style-type: none">Der sparsame Umgang mit Grund und Boden soll im B-plan realisiert werden-keine massive Bebauung auf dem Burgwall-hier sind allein 38 und mehr WE möglich, §1a BauGB soll beachtet werdenEs soll der Anfang und das Ende der Bauzeit auf ein erträgliches Maß festgesetzt werden, um jahrelange Bauzeit zu vermeiden.Alle Planungsziele aus dem Aufstellungsbeschluss sind nicht umgesetzt Hier wurden z.B. im B-plan nur Außenbereichsflächen (WA 9 „Außenbereich im Innenbereich“ und nicht vereinzelte Außenbereichsflächen als Bauflächen zur Beplanung einbezogen wie in Nr.1 genannt, darüber hinaus nur privates Land; zur Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes ist die Bebauung auf dem Burgwall, WA 1-6 zu massiv, im Übrigen entsteht eine Splittersiedlung, die Bebauung soll wie gehabt nicht in zweiter Reihe erfolgen, es soll keine Aufweitung von Straßen oder Plätzen , Kreuzungen geben, das führt zur Ortsbildveränderung Auch ist in Nr.4 nicht die Flächen und Ressourcen schonende Nachnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen zu erkennen-hier soll weniger bebaut werdenAb der teilweisen frühzeitigen Beteiligung sind zweimal die Wohneinheiten auf dem Burgwall WA 1-6 erhöht worden, obwohl die Mehrheit der Bürger genau das nicht wollte und sich Probleme mit dem Verkehr ergaben. Es soll hier wieder zur Reduzierung der WE, auch unter vorgenannten Gründen kommenDie Stadt hat die Neuerarbeitung des neuen B-plans (2.Entwurf) nicht beschlossenDie 24 Parkplätze für die Kirche sind der Anzahl nach zu viel, können die Sicherheit in diesem Straßenbereich gefährden und verändern auf Grund der großen Anzahl das Ortsbild.Der Erlass von Ausgleichsmaßnahmen für einen Eigentümer erfolgt laut Begründung zum B-planBeim neu zu errichtenden Grabensystem könnte geprüft werden, auf wie vielen privaten Grundstücken für Reparaturmaßnahmen eingegriffen werden muss und um welche Beeinträchtigung es denn gehen würde. Vielleicht sind die Maßnahmen nicht so gravierend und können kostengünstiger als dieses 200.000 € Grabensystem erledigt werden. 2012 war noch keine Rede von einem neuen System. Erst auf Antrag eines Bürgers wurde eine Untersuchung durchgeführt. Das Haus des einen Bürgers war abgesackt, obwohl es nicht in unmittelbarer Nähe der jetzigen Anlage liegt.Die Dorfgestaltungskonzeption soll berücksichtigt werden. Das Dorf wurde beispielsweise als Angerdorf angelegt. So u.a. die Bebauung entlang der vorhandenen ErschließungsstraßenAuf der Sitzung des Ortsbeirates am 24.04.2014 erklärte das Bauamt, dass die Investoren stärker betroffen wären, deshalb gäbe es auch mehr Gespräche mit Ihnen(z.B. mit Frau Blum) Die meisten Bürger, so auch wir, sind in erheblichem Maße von den Auswirkungen des B-planentwurfes betroffen.Dr. Mathias Blum, Besitzer der meisten zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen, wurde in den Ortsbeirat mit Beschluss der Bürgerschaft ,29.01.2014, gewählt. Dort arbeitet er im Bau-und Planungsausschuss mit. Im Frühjahr 2014 begann die Ämterrunde mit der Ortsbeiratssitzung.		<p>Die Überplanung des Burgwalls entspricht den Bodenschutznormen und dem Innenentwicklungsgrundsatz des BauGB.</p> <p>Bauzeiten sind durch B-Plan nicht regelbar; dies widerspräche dem Angebotscharakter dieses Planungsinstruments.</p> <p>- unzutreffend</p> <p>Ab der frühzeitigen Beteiligung wurden unterschiedliche Bebauungskonzepte für den Burgwall untersucht – mit entsprechend unterschiedlichen Baumassen / WE-Zahlen. Die im Planentwurf (Auslegung) letztlich vorgesehene Fassung ist mit den verkehrlichen Voraussetzungen im Plangebiet vereinbar.</p> <p>Die Bürgerschaft hat einen Aufstellungsbeschluss gefasst und nach Ablehnung eines 1. Entwurfs den 2. Entwurf am 14.05.14 beschlossen.</p> <p>- unzutreffend</p> <p>Es werden zwei Grundstückseigentümer zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet, die ihren Grundstücken jeweils planungsrechtlich zugeordnet sind. Die Schadensbegutachtung der Vorflut-Rohrleitung und ihre wasserwirtschaftliche Bedeutung führten zu der Vorzugslösung der Gewässersanierung als weitgehend offener Graben, die teilweise Gegenstand der Planfestsetzungen wurde.</p> <p>Die Empfehlungen der DGK zur Gebäudemorphologie werden im B-Plan umgesetzt. Zur Überplanung der aufgelassenen Grünfläche im zentralen Ortsbereich - s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B).</p> <p>- ohne Bezug zum Planinhalt</p> <p>- ohne Bezug zum Planinhalt</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr. 58; 59_10		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen			Behandlung		
<ul style="list-style-type: none">• Der Verkehr wird durch den möglichen Kreisverkehr übergebührend zunehmen. Der verkehrsberuhigte Bereich kann seine Funktion nicht mehr ausüben. Durch die Verkehrszunahme sind wir in hohem Maße betroffen.• Die ländlich geprägten Straßen ohne Bürgersteig sollen weiter meiner Familie und der Allgemeinheit auch als Joggingstrecke, und zum Spazierengehen usw. nutzbar bleiben.• Ein Mitglied des Bauausschusses erklärte schon zum Vorentwurf 2011, dass die zu erwartende Verkehrserhöhung nicht von der Krummendorfer Straße abgefangen werden kann• Bebauungsplanung und Verkehr werden nicht parallel betrachtet• Die zunehmende Anzahl Hochzeiten aber auch Beerdigungen (Kirche) müssen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden• Das Dorf verfügt immer noch über Landwirtschaft im Sinne des BauGB.• Geschützte Biotope sollen im Bestand gesichert werden, bereits 2002 wurden in der damaligen Satzung zur Bebauung des WA 9 Biotopverluste durch Versiegelung festgestellt• Für den WA 9 ist eine ca. 70 m lange Erschließungsstraße für 4 Häuser in die Außenbereichsinsel geplant. Das ist unverhältnismäßig.• Die selbstgesetzte Zielstellung der Verwaltung, u.a. im Umweltbericht, soll im B-plan umgesetzt werden. „Sicherung und Festigung der ländlichen Siedlungsstrukturen und des Ortsbildes.“• In der Begründung zum B-plan Entwurf wird auf Seite 26 ausgeführt, dass im Teich im sog. QuartierInnenbereich in Nähe des WA 9 FFH-geschützte Laubfrösche existent sind. Damit müssen auch die Sommer- und Winterquartiere erhalten bleiben, (siehe Biota-Gutachten), die sich auch im WA 9 befinden. Deshalb keine Bebauung, denn damit werden die Lebensräume zerstört. (Siehe auch Stellungnahme des NABU)• Wir möchten für die Burgwallbebauung eine Bepflanzung des Walls in der vorher vorherrschenden Höhe (hier standen hohe Holunderbüsche, die leider entfernt wurden). Außerdem sollen die Bäume auf dem Wall, und in der Wallumgebung erhalten bleiben.• Bei der Geräuschbelastung wird sich nur an Vorbelastungen orientiert, die eigentlichen Gegebenheiten des Dorfes bleiben unberücksichtigt. (z.B. landwirtschaftliche Fahrzeuge, Kopfsteinpflasterstraßen)• Die Erholungsnutzung hat eben nicht wie in der Begründung angeführt, eine untergeordnete Bedeutung. Kindergärten, Krippen, Schulkinder, viele Bürger, auch mit Tieren, aus Toitenwinkel und Umgebung nutzen das Dorf. Ebenso wird hier im Dorf sportlichen Aktivitäten nachgegangen, Fahrradfahren, Joggen, da es eine beliebte Erholungsstrecke vom Schwarzen Weg über den westlichen Marienroggenweg zum für Autoverkehr gesperrten Toitenwinkler Weg gibt. Hier soll Einfluss auf die Bebauungsmasse genommen werden. Eine neue Zufahrtsstraße gehört geplant.• Es wird keine in geringfügigem Umfang erfolgende Verkehrszunahme erfolgen. Bei über zu erwartenden 60 WE ist dies (das Plangebiet weißt jetzt 101 WE auf) nicht geringfügig.• Es sind keine geringfügigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden gegeben. Auf dem Burgwall-WA1-6 kommt es zu einer massiven Beeinträchtigung.• Im Bereich Klimaschutz sind nicht alle neuen WA aufgeführt als rein neue Baufelder und damit ist keine aussagekräftige Einschätzung gegeben.			<p>Ein Kreisverkehr ist nicht Gegenstand der Plankonzeption. Die Funktionsfähigkeit des verkehrsberuhigten Bereichs wird in der Planbegründung nachgewiesen. Die Erhaltung der Verkehrsberuhigung war ausdrücklicher Wille der Anwohner und Maßgabe des Bürgerschaftsbeschlusses 2012. Die Straßen sind weiterhin für die Allgemeinheit uneingeschränkt nutzbar.</p> <p>Die Anregung (zusätzliche Anbindung) wurde im frühzeitigen Planaufstellungsverfahren untersucht - s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme A).</p> <p>Der Verkehr der Trauer- und Hochzeitsgäste wurde in der Planung berücksichtigt (u.a. Ergänzung von Stellplätzen – s.o.)</p> <p>Im Plangebiet werden keine geschützten Biotope beeinträchtigt. Sie befinden sich jwls. außerhalb der festgesetzten Baugebiete (sh. Planzeichnung).</p> <p>- s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B).</p> <p>Die Zielsetzung wird mit dem B-Plan rechtsverbindlich umgesetzt.</p> <p>- s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B).</p> <p>Ein Erhaltungsgebot ist Bestandteil der Planfestsetzungen (sh. Planzeichnung und Teil B Nr. 4.1).</p> <p>In der Verkehrslärberechnung nach RLS 90 (Begründung Pkt. 4) wird die Oberflächenqualität der Straßen und der Schwerlast-Verkehrsanteil berücksichtigt.</p> <p>Die beschriebenen Naherholungsnutzungen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Maßgeblich ist die Funktion des Plangebietes als Wohnstandort. Die Erholungsstrecke Schwarzer Weg, westlicher Marienroggenweg, Toitenwinkler Weg ist weiter ungefährdet benutzbar; die angeregte neue Zufahrtsstraße würde hingegen zu einer Beeinträchtigung dieser Nutzung führen.</p> <p>Zum planbedingten Verkehrsaufkommen – sh. Planbegründung, Pkt. 3.5, 5.</p> <p>Die Klimaschutzangaben in der Planbegründung sind zutreffend und können entsprechend dem Sachverhalt nur global, nicht kleinräumig beschrieben werden. Die Angabe der neuen Baufelder wurde ergänzt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr. 58; 59_11		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen			Behandlung		
<ul style="list-style-type: none">Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind falsch prognostiziert auf Grund der nicht richtigen Ermittlung der WE und der damit verbundenen Verkehrsbelastungen. Dazu kommen landwirtschaftliche Fahrzeuge, Gartenbaubetriebe und ein drohender Einbahnstraßenverkehr mit erhöhender Luftverschmutzung durch umständliche Wege.Die Lärmrichtwerte werden nicht eingehalten werden können, insbesondere für den Marienroggenweg. Es ist deshalb zu befürchten, dass das Kopfsteinpflaster weggerissen wird, was zu einer Ortsbildveränderung führt.Von der ehemaligen Hofbebauung der Gutshofanlage stammt ein Gebäude aus dieser Zeit. Es wäre wünschenswert, dieses Gebäude zu erhalten.Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werdenDie naturnahen raumwirksamen Gehölze und Bäume des WA 9 im vorderen Bereich sind ortsbildprägend und sollen auch daher erhalten bleiben.Im Bereich der ehemaligen Gutshofanlage kommt es nicht zu einer Ergänzungsbebauung sondern zu einem neuen Wohnquartier. Hier sollen ortsbildprägende Gehölze erhalten werden.Wir wollen u.a. aus Gründen des Ortsbildes, der Luftverschmutzung, der Windabhaltung, des Klimaschutzes, aus Natur- und Artenschutzrechtlichen Gründen, des Lärmschutzes und des Wohlfühlens nicht überall um unser Grundstück herum auf Flora und Fauna verzichten müssen.Die Schwerpunkte der Abwägung sind nicht treffend ermittelt, da sie teilweise nicht zutreffen<ol style="list-style-type: none">Es ging nicht im Aufstellungsbeschluss um die größtmögliche Nutzbarmachung der Bebauungspotenziale (Aussagen von Herrn Müller, Frau Knitter)In Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte keine deutliche Reduzierung, reduziert wurde von 90 auf immer noch über 60 WE, obwohl uns gesagt wurde man hätte auf die Hälfte reduziert. Außerdem war und ist die Erhaltung und Sicherung des Ortsbildes Ziel des Aufstellungsbeschlusses. Tatsächlich wird 2/3 Neubau kommen. Im B-plan Gebiet ist eine ländlich, lockere Bebauung mit großen Grundstücken in 1,5 geschossiger Bauweise in Toitenwinkel-Dorf prägend.Die im F-plan südlich der Lindenallee ausgewiesene Wohnbaufläche wurde zur Bebauung nicht einbezogen, weil die Eigentümerin keine Bebauung wünscht, die Überflutungsgefahr dürfte nicht gegeben sein, da in unmittelbarer Nähe ein neues Haus vor nicht allzu langer Zeit errichtet wurde. Das Sichtfenster zeigt dann Bei Bebauung des WA 9 die Ortsbildveränderung. Gerade hier ist eine Bebauung möglich, da diese entlang einer vorhandenen Erschließungsstraße erfolgen würde. Hier kann alternativ eine Bebauung für den WA 9 erfolgen, da bereits eine Erschließungsstraße vorhanden ist.Eine Herausnahme des ehemaligen WA 11 ist komplett erfolgt. Hier soll die Abstimmung mit den Interessen der Anwohner ausschlaggebend gewesen sein. Warum erfolgte dann nicht die Herausnahme des WA 9, obwohl dort mehr Bürger betroffen sind als beim ehemaligen WA11 und vielmehr Belange und Tatsachen gegen eine dortige Bebauung sprechen. Beim ehemaligen WA 11 gibt es eine vorhandene Erschließungsstraße (ca. 16 WE waren geplant) Bei WA 9 gibt es keine Erschließungsstraße und es sind ca. 4 WE geplant. Im Übrigen war die erforderliche			<p>- unzutreffend</p> <p>- sh. Planbegründung, Pkt. 4.1.2.1</p> <p>Der Verlust der hist. Gutshofensembles legt eine Neuordnung des Areals nahe. Der Plankonzeption liegt deshalb eine Neubebauung unter Erhalt des Hofgedankens zugrunde. Für eine durch Planfestsetzungen erzwungene Erhaltung des Gebäudes HNr. 1b besteht keine Veranlassung. Eine Erhaltung im Ermessen des privaten Eigentümers bleibt gleichwohl unbenommen.</p> <p>Landwirtschaftliche genutzte Flächen werden nur durch das Grabenerneuerungsprojekt im Ergebnis eines wasserbaulichen Variantenvergleichs beansprucht. Dem Schutz landw. genutzter Flächen i.S.v. § 1a (2) BauGB wird damit Genüge getan.</p> <p>Das Plankonzept basiert weitestgehend auf einer Nachnutzung von Nutzungsbrachen; Eingriffe in Flora und Fauna wurden in der Planung minimiert. In der Dorflage werden die maßgeblichen Grünstrukturen erhalten; das Dorf weist weiterhin eine hervorragende Grünraumausstattung auf.</p> <p>Die Darlegung der Abwägungsschwerpunkte (Pkt. 5 der Planbegründung) wurde nach Prüfung der zum 2. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den vorgetragenen Belangen ergänzt.</p> <p>Die Reduzierungen von Neubaumöglichkeiten sind im Aufstellungsverfahren nachvollziehbar. Die Erhaltung/Sicherung des Ortsbildes entsprechend der Einlassung (1,5 geschossige Bauweise) ist Bestandteil des Plankonzeptes. Im Gutshofbereich wurde – kulturhistorisch begründet – eine zweigeschossige Bebauung zugelassen - s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme A).</p> <p>Die einschlägigen Darlegungen der Planbegründung (Pkt. 5) sind zutreffend. Auf Wünsche der Eigentümerin wurde dabei kein Bezug genommen.</p> <p>Die Bebauung des WA 9 ist durch die Bestandsbebauung an der Lindenallee abgeschirmt und kann das Landschaftsfenster nicht beeinflussen.</p> <p>- s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B, Pkt. 32, 38).</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr. 58; 59_12		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen			Behandlung		
<p>Erschließungsergänzung (WA 11 alt) als Entscheidungspunkt in der alten Abwägung vollkommen unproblematisch. Jetzt sei sie ein Hinderungsgrund.</p> <p>Wir fordern schon aus Gleichbehandlungsgründen von der Bebauung des WA 9 Abstand zu nehmen. Wir persönlich erhalten jetzt ein nie gewolltes Eckgrundstück. Der sog. Planweg D ist um fast 1 m breiter als der westliche Marienroggenweg als Teil des sog. Erschließungsringes. Dabei muss der Marienroggenweg deutlich mehr Verkehr abfangen. Wir wollen neben unserem Haus keine neue Erschließungsstraße für vier Häuser und alle damit verbundenen Nachteile für uns wie unzumutbare Lärmerhöhung, Wegfall unseres Ruhebereiches und völlig unklare Abstandsregelungen.</p> <p>5. Der heutige WA 11(Trafohaus) wurde nur als Alternativbebauung für den WA 9, verbunden mit zwei weiteren WE im ehemaligen WA 11 (MRW1-5) rechtsseitig und vom FLP abgedeckt, vorgeschlagen. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass der FNP geändert werden müsste. Der erste B-plan Entwurf (Vorentwurf) beinhaltete im Übrigen bereits diesen WA11, jedoch wurde er wieder herausgenommen.</p> <p>6. Beim WA 9 geht es nicht um Bedenken wegen einer übermäßigen baulichen Verdichtung, sondern es geht um gar keine Bebauung, wie seit Jahren von 154 Bürgern aus Toitenwinkel-Dorf gefordert.</p> <p>Für einen naturnahen Dorflanger würden Anwohner, auch wir, das Grundstück übernehmen. 2006 beteiligten wir uns an einem Kaufangebot der BI. Zum Kauf hatte uns das Stadtplanungsamt geraten.</p> <p>Wegen einigen Grünschnittablagerungen eine Bebauung vorzunehmen halten wir als unverhältnismäßig. Auch sollen die Gärten erhalten bleiben, weil hier ebenfalls FFH-geschützte Tiere ihren Lebensraum haben und die Gärten für die Erholung der Gärtner dienen und nicht als Ausgleichsfäche für die Bebauung erhalten müssen.</p> <p>7. Jahrelang hat sich die Stadt nicht um diese Altanlagen gekümmert. Die Verwerfung einer Einfamilienhaus –Siedlungsstruktur passierte nur, weil das Grünamt dem nicht zustimmte und darauf hinwies, dass das Ortsbild zerstört werde. Allerdings handelte es sich um so viele EFH und dazu in einer Anordnung, dass der Eindruck eines Wohnparks entstehen würde. Heute entsteht ebenfalls dieser Eindruck, bei dieser Vielzahl von Wohneinheiten. Heute wird die Anzahl über die Geschosshöhe (zweigeschossig ist vorgesehen) geregelt. Die nochmaligen Überarbeitungen seit der Vorentwurfsphase führten zur Erhöhung der Wohneinheiten und nicht ausschließlich zur stärkeren Berücksichtigung der Besonnungsverhältnisse. Eine großzügigere Ausstattung der künftigen Baugrundstücke mit privaten Freiflächen wäre auch bei der Planung des Vorentwurfs möglich gewesen.</p> <p>8. Zum Verkehr: siehe auch Bemerkungen an anderen Stellen. Der westliche Marienroggenweg darf nicht ausgebaut werden.</p> <p>Aus Alleeenschutzgründen kann die Lindenallee nicht ausgebaut werden, auch deshalb wird es wohl zum Einbahnstraßenverkehr kommen müssen, der abgelehnt wird. Auf der Lindenallee gibt zwar eine Ausweichstelle, trotzdem ist der Begegnungsverkehr an anderen Stellen der Lindenallee nur eingeschränkt möglich. Die mittig angelegte Ausweichstelle ist vor Einfahrt aus Richtung Krummendorfer Straße/westlicher Marienroggenweg nicht einsehbar. Eine weitere ist daher ungeeignet. Sie würde auch Ihrem bezeichneten Alleeenschutz entgegenstehen.</p> <p>Der verkehrsberuhigte Bereich soll nicht ausgebaut, sondern in seiner Funktion erhalten bleiben. Die Forderungen der Einwohner waren eben nicht der Ausbau der Straßen. 154</p>			<p>- s.o. „keine Bebauung des WA 9“</p> <p>Eine FNP-Änderung ist wegen der geringen Flächengröße nicht erforderlich.</p> <p>- s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B).</p> <p>Das in der abschließenden Planfassung letztlich zugrunde gelegte Plankonzept mit zweigeschossigen, flach bedachten Baukörpern ist das Ergebnis des Aufstellungsverfahrens. Eine Untersuchung unterschiedlicher Lösungsansätze – so wie bzgl. des Gutshofbereichs praktiziert – gehört zum regelmäßigen Ablauf städtebaulicher Planungen.</p> <p>Die Bebauung (einschl. Zusatzbebauung) und das Verkehrskonzept sind an den bestehenden Verkehrsstrukturen ausgerichtet.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 58; 59_13	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Einwohner forderten die Ausrichtung eines Verkehrskonzeptes an bestehenden Verkehrsstrukturen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Herr : erwarb ca.2000 das heutige zur Bebauung geplante Land mit negativem Bauvorbescheid als Gartenland. Ebenso erwarb Herr : im Zeitpunkt der Durchführung des B-planverfahrens die Gartengrundstücke der 6 Gärten im Dorf. Auch wir hatten uns 2000 um den Kauf eines Teils von WA 9 bemüht, leider erfolglos.• Herr : errichtete bereits einen Wohnpark in Toitenwinkel-Dorf.• Die Stadt hat den B-plan finanziert, obwohl nur private Interessen angezeigt sind. Die 2002 beantragte Satzung zur Bebauung von WA 9 war privat finanziert.• Keine einzige, erholungsrelevante gemeinschaftliche Freifläche im Dorf wurde geplant• Außenbereichsflächen sind für Freizeit, Erholung und Landwirtschaft gedacht. Wohnbebauung gehört nicht dazu. Außerdem dienen sie dem Schutz von Grünflächen.• Bodenrechtliche Spannungen entstehen auf genau der Fläche des WA 9, sog. Flaschenhalsgrundstück. Es erfolgt eine unangemessene Verminderung der Freiflächen. Hier wird eine Grünfläche versiegelt.• Die Notwendigkeit des B-plans ohne WA9 wurde in Frage gestellt.• Die Darstellung (Planzeichnung) des B-plans wurde in der Entwurfsfolge abgeändert, so dass ein anderer Eindruck entsteht. So wurden vormals noch in der Lindenallee, in der Nähe des WA 9, Grundstücke grün dargestellt. Für uns wurde im Gegensatz zu Nachbarn kein privater Hausgarten dargestellt.• Die B-planung hatte zwischen 2009 und 2014 ungewöhnlich lange Pausen. Daraus resultierende Nachteile (z.B. wechselnde Entscheidungsträger) möchten wir nicht hinnehmen.• Meinem Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nicht entsprochen, der neue WA 11 soll allerdings bebaut werden, obwohl bekannt ist, dass die Bebauung gegen den FNP verstößt. Keine Bebauung des WA 11, dafür Ausweisung einer Grünfläche• Die Wohnungsbaupotenziale der Hansestadt Rostock lassen eine geringere Bebauung des Dorfes, und damit Ortsbilderhaltung, zu. Auf die 4 Häuser im WA 9 kann im Übrigen nach den Darstellungen in der Beschlussvorlage 2014/IV/ 5290 ganz verzichtet werden.• Eine, wie jetzt geplante Bebauung ist gesunden Wohnverhältnissen nicht dienlich, durch z.B. zu viel zusätzlichem Verkehrslärm.• Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen verstößt gegen die Grundsätze des Baurechts und des MV-LEP.• Die Regelungen des FNP, z.B. Grünflächen in Verkehrsräumen, bezogen auf WA 9, sollen Anwendung finden• Beachtung des Klimawandels, dabei des städtischen Rahmenkonzeptes• Erstellung eines Lärmgutachtens• Erstellung eines Bodengutachtens auf dem Burgwall, das Grundstück ist unter Umständen schadstoffbelastet• Die Flächen der lange Jahre brachliegenden, aufgegebenen Landwirtschaft können nur durch einen B-plan bebaut/umgenutzt werden. Dieser B-plan führt allerdings in seinem Entwurf zur massiven Verschlechterung der Lebensqualität nicht nur meiner Familie sondern auch der meisten Mitbewohner von Toitenwinkel-Dorf.• Wir möchten, dass die Leitlinien der Hansestadt Rostock Anwendung finden. So sollen u.a. Stadtentwicklungsstrategien zur Verkehrsvermeidung beitragen. Das ist bei dem jetzigen		<p>- ohne Bezug zum Planinhalt</p> <p>- ohne Bezug zum Planinhalt</p> <p>- ohne Bezug zum Planinhalt Entsprechend den planungsrechtlichen Grundsätzen des § 1a (2) BauGB werden Flächen in integrierter Siedlungslage für zusätzliche Bebauungen festgesetzt (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Innenentwicklung). - s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B).</p> <p>- s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B). Änderungen von Festsetzungsinhalten sind eine normale Folge und Sinn des fortschreitenden Aufstellungsverfahrens. Eine Hausgartennutzung auf dem Flst. 33/7 ist unbeschränkt möglich. - ohne Bezug zum Planinhalt; Die Pausen waren maßgeblich durch Abstimmungserfordernisse infolge der frühzeitigen Bürgerbeteiligungen sowie auch durch ergänzende Kartierarbeiten verursacht. - ohne Bezug zum Planinhalt; Zum Verhältnis zum F-Plan - sh. Planbegründung (Pkt. 2.1)</p> <p>- s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B); Mit dem Beschluss über den 2. Entwurf wurde die WA 9 – Festsetzung durch die Bürgerschaft gebilligt. Die Planung ist mit gesunden Wohnverhältnissen – auch in Bezug auf Verkehrslärm – vereinbar (Planbegründung Pkt. 4.1.2.1). - unzutreffend - unzutreffend, der FNP trifft keine Regelungen über Grünflächen in Verkehrsräumen</p> <p>- ist beachtet Im Ergebnis einer Altlastenuntersuchung v. 06.01.2015 (ehem. Kfz-Rampe) hat sich der Verdacht von Bodenkontaminationen nicht bestätigt. - unzutreffend</p> <p>Gerade durch die Nutzung erschlossener Baulandpotenziale in zentralen Orten kann Verkehr effektiv vermieden/minimiert werden.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 58; 59_14	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Bebauungsplan nicht der Fall. Gartenbaubetriebe, ein möglicher Kreisverkehr usw. bringen ein massives, erhöhtes ,unzumutbares, unverhältnismäßiges Verkehrsaufkommen, weil wohl gar nicht klar ist, wieviel Wohnungen oder Wohneinheiten entstehen können. Außerdem wurde die verkehrliche Situation falsch eingeschätzt.</p> <ul style="list-style-type: none">• Toitenwinkel-Dorf ist historisch bedeutsam und soll deshalb in seiner Eigenart mit dem dörflichen Charakter erhalten werden.• Die wie unter Absatz VIII.3 genannte Bewahrung und Vernetzung der Natur und Lebensräume soll ebenfalls im B-plan berücksichtigt werden. Angestammte Vögel, FFH-geschützte Tiere oder geschützte Bäume sollen der Erschließung und des WA 9 für vier Häuser weichen. Das ist unverhältnismäßig für die Natur und den Menschen und widerspricht den Leitlinien. Selbst in den Neubauvierteln gibt es grüne Innenhöfe ohne Autoverkehr.• Auch soll das Handlungskonzept: „Die soziale Stadt“ beachtet werden. So insbesondere die „Verbesserung von Verkehrsqualität“ und die „Erhöhung von Lebensqualität/Zufriedenheit“.• Die Erhaltung des Ortsbildes war und ist Zielstellung des Aufstellungsbeschlusses. <p>Insgesamt soll das Dorf in den Strukturen erhalten bleiben. Es soll nur eine geringe Bebauung zugelassen werden, schon aus all den vorgenannten Gründen, die den Verkehr betreffen. . Deshalb muss die Bebauungsdichte den örtlichen Voraussetzungen angepasst werden.</p> <p>Dann könnte die Lebensqualität der meisten Anwohner erhalten bleiben.</p> <p>Wir möchten jedenfalls keine Verschlechterung der Lebensqualität.</p>		<p>- unzutreffend</p> <p>- mit dem B-Plan berücksichtigt</p> <p>- s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B)</p> <p>- s.o. (Behandlung dieser und der Sammel-Stellungnahme B)</p> <p>- mit dem B-Plan berücksichtigt</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A und mit der Sammel-Stellungnahme B vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1 - 6).</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 60	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme B		Die Anregungen werden nicht berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme B vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 2 - 6).		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 61	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme B		Die Anregungen werden nicht berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme B vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 2 - 6).		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 62, 63	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 01.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 64	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 04.08.2014
		Posteingang 14.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
<p>Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt.</p> <p><i>Verlegung der Telecom - Überleitung (provisorisch) auf Gültig in das Erdreich. Im Zusammenhang mit der Telefonanschlußergänzung Harben.</i></p>		<p>Die Telekom-Netzgestaltung ist kein Regelungsgegenstand des B-Plans. Ein entsprechender Hinweis an den Netzbetrieb Dt. Telekom Technik GmbH ist jedoch bereits Bestandteil der Planbegründung (Pkt. 3.6.7).</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 65	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 30.07.2014 Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung	
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <i>- wie sieht die Planung zum Straßenreinigungs- bzw. Winterdienst aus?</i> </div>		Straßenreinigung und Winterdienst sind nicht Regelungsbestandteile von B-Plänen. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 66.1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 04.08.2014
		Posteingang 14.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
<div style="background-color: yellow; padding: 5px;"> Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <i>Beachtung meines detaillierten Schreibens an das Ortsamt TW/ Weiterleitung an Amt für Stadtentwicklung vom 26.8.2011 Bei der Neuverlegung von Telefonanschlüssen soll Telecom die „wilde“ verlegte Oberleitung im Bereich Krummendorf Str./ Mit freundlichen Grüßen hindernisse entfernt und im Einrich hergestellt werden</i> </div>		Die Telekom-Netzgestaltung ist kein Regelungsgegenstand des B-Plans. Ein entsprechender Hinweis an den Netzbetrieb Dt. Telekom Technik GmbH ist jedoch bereits Bestandteil der Planbegründung (Pkt. 3.6.7).	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 66.2_1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 26.04.2011	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div>26.4.2011</div> <p>BEBAUUNGSPLAN NR. 14.WA. 155 „DORF TOITENWINKEL“- VORENTWURF FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 21. 4. 2011, 18:30 UHR, Ortsamt TW.</p> <p>Sehr geehrter Herr Westphal, sehr geehrte Mitglieder des Bauausschusses,</p> <p>Als Einwohner der Dorflage Toitenwinkel seit 1967 war ich sehr interessiert, wie die weitere Bebauung der ausgewiesenen Flächen des BEBAUUNGSPLANES aussehen wird.</p> <p>Sie erläuterten 3 zukünftige Bauflächen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der ehemalige Gutshofbereich mit Stallungen2. Der westliche Bereich des M.- Roggen-Weges in Süd-Nord- Richtung3. Die Flächen des zwischen dem vorhandenen M.- Roggen- Weg und der Lindenallee liegenden Innenbereiches. <p>Genannt wurden 40 bis 60 neu zu bauende Häuser. Geschosshöhen: 1-2. EFH, Reihenhäuser, teilweise Kniestock-Bauweise mit Satteldach, flach geneigt. Genannt wurde die z.Z. geplante Zufahrt für die zukünftigen Baufelder 1 - 3, über die vorhandenen Straßen Krummendorfer Str. , Lindenallee.</p> <p>Meine Hinweise und Fragen zu den vorher genannten bauplanerischen Aussagen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aus meiner Sicht wurden die Interessenlagen der Bauherren, private und kommunale , nicht deutlich erläutert. Ebenfalls die zukünftige Bebauung nur für Wohnzwecke.- Bis auf die 3. Baufläche liegen die geplanten Bauflächen alle am westlichen Rand der Gesamt- Dorflage Toitenwinkel. (siehe alten Lageplan Toitenwinkel von 1992, Anl.)- Die Baufläche 1. wird als Ergänzung im Baurecht gesehen. Der Stadtplaner sagte, das eine eventuelle Dominanz der Gebäude (zweistöckige Bebauung) möglich ist (ehem. Stallgebäude) Historische Wahrheit ist, das dieses Ensemble „ Gutshof „, seit Anfang der 70.er Jahre nicht mehr existiert und bauplanerisch seitdem keine Berücksichtigung fand.		<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf einen frühen Planungsstand, der mit dem 2. Planentwurf (öff. Auslegung) aufgrund von Einwendungen der Bürger mehrfach überarbeitet wurde.</p> <p>Der westliche Bereich des Marienroggenweges ist nicht mehr zur Ergänzungsbebauung vorgesehen.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr. 66.2_2		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 26.04.2011	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen			Behandlung		
<p>Die Herstellung einer Bebauung im Bereich des ehemaligen Gutshauses sollte unter der Berücksichtigung der nach 1990 entstandenen Art der Bebauung, Gebäudegröße, Geschosshöhen , Satteldach und Krüppelwalmdach, erfolgen. Die vorhandene harmonische Gesamtdarstellung des Dorfbildes, Baumbestand, Gebäudeform und Grundstücksgrößen sollte durch die neue Planung der Bebauung aufgenommen und weitergeführt werden. Sie nennen mit Recht den Bebauungsplan „ Dorf Toitenwinkel“. Das sollte für alle drei geplanten Bauflächen gelten.</p> <p>Für die ausschließliche Nutzung der vorhandenen Straßen in der Dorflage Toitenwinkel für sämtliche Baufahrzeugbewegungen zu den ausgewiesenen drei geplanten Bauflächen, muss ich große Bedenken aus folgenden Gründen nennen. Ist- Stand:</p> <p>Krummendorfer Str. vom Ortseingang bis Einmündung Lindenallee, eingestuft als verkehrsberuhigte Zone, 10 kmh Fahrgeschwindigkeit. Alle übrigen Straßen in der Dorflage 30 kmh Fahrgeschwindigkeit. Seit dem Neubau der Krummendorfer Str. Mitte der 90 er Jahre des 20. JH. entwickelte sich die Krummendorfer Str. zur Hauptdurchfahrtsstraße, entgegen der ursprünglichen Ansichten der Verantwortlichen der damaligen Bauplanung.</p> <p>Das heißt: Alle Bewohner der Dorflage Toitenwinkel und ein Großteil der Bewohner des Hafenbahnwohngebietes und Beschäftigte des Seehafens benutzen die Krummendorfer Str. als Zu- und Abfahrtsweg, oft mehrfach täglich, per KFZ.</p> <p>Dabei fungiert der Straßenbereich Krummendorfer Str. (10 kmh) aus Richtung Hafenbahnweg wie ein Trichter für die Bündelung der Durchfahrtsmenge KFZ in Richtung Stadt Rostock und Toitenwinkel- Neubau bzw. Autobahn und in umgekehrter Richtung. Dieser Verkehrsfluß in umgekehrter Richtung wird leicht abgemindert, durch die Zufahrt aus Richtung Toitenwinkler Allee, Lindenallee Kreuzung Krummendorfer Str..</p> <p>Die Krummendorfer Str. besitzt auch einen gepflasterten Gehweg. Dieser nimmt alle aufkommenden Personenströme in beiden Richtungen auf, wie vorher bei KFZ- Strömen für die Straßenfläche genannt. Alle wichtigen öffentlichen Einrichtungen befinden sich im Neubau Toitenwinkel, wie Einkaufseinrichtungen, Arzthäuser, Post, Ortsamt und andere.</p> <p>Dazu kommt der Fern-Radfahrweg Kopenhagen- Berlin,</p> <p>Besucher der Kirche einschl. genutzter Parkplätze.</p> <p>Weg zur Bushaltestelle.</p>			<p>Im Bereich „Burgwall“ (ehem. Gutshof) wird eine kleinteilige max. 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen lässt Einfamilienhäuser wie auch kleine Mehrfamilienhäuser mit 4 – 6 WE zu. Entsprechend den Planungszielen soll die Neubebauung an die ehemalige Gutshofsituation anknüpfen. Dazu ist eine bruchlose Fortsetzung der Einfamilienhausbebauung mit steilem Dach, die in der übrigen Dorflage ortsbildprägend ist, ungeeignet. Wegen der kulturhistorisch unterschiedlichen Entwicklungsgeschichte, die sich im Dorfbild weiterhin manifestieren soll, werden - entgegen der Anregung - der Gutshofbereich und die sonstige Dorflage nach ihrer Baustruktur (Anordnung, Kubatur) voneinander abgegrenzt.</p> <p>Die Krummendorfer Straße ist ausreichend in der Lage den bestehenden und den durch die Planung verursachten Mehrverkehr aufzunehmen. Aktuelle Zählungen (2015) ergaben eine Belegung von 540 Kfz pro Tag bzw. 46 Kfz in der Spitzenstunde. Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsbelegung von ca. 14 Kfz/h aufgrund der Ergänzung von Wohnbauflächen im Dorf ist ein Erreichen der Leistungsfähigkeitsgrenze für die als Wohnweg ausgebaute Straße (Anwendungsempfehlung bis 150 Kfz/h, vgl. RAST 06, Pkt. 5) nicht zu erwarten.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 66.2_3	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 26.04.2011	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Der tägliche Schulweg der Kinder aus dem Hafenbahnweg und Toitenwinkel- Dorf in die Schulen Toitenwinkel- Neubau, bzw. zu den Bushaltestellen</p> <p>Ansammlungen von Trauergästen bei oft mehrfachen Beerdigungen pro Woche im Kreuzungsbereich Toitenwinkler Str./ Lindenallee. Nutzung von Parkplätzen.</p> <p>Der Besuch von Schul- und Ferienkindern in der evangelischen Einrichtung „ Fischkutter“, in der Krummendorfer Str.</p> <p>Dabei fungiert der Gehweg auch als Ausweichfläche für KFZ, wenn KFZ- Gegenverkehr anliegt! Aber auch als Parkplatz, besonders vor dem Sportzentrum Krummendorfer Str.1</p> <p>Aus meiner jahrelangen Sicht als Anwohner dieses Straßenabschnittes ist die Nichteinhaltung der Fahrgeschwindigkeit, besonders der Bau-, Landwirtschafts- und Lieferfahrzeuge aber auch private KFZ festzustellen. Die Straße hat im Planum teilweise Absenkungen im Straßenbereich bekommen und große Pfützenbildungen sind bei Regen die Folge. Dies kann aus bisherigen Belastungen der Tragschichten der Straße stammen.</p> <p>Für die uneingeschränkte Nutzung der vorhandenen Straßen Toitenwinkel- Dorflage für Baufahrzeugbewegungen während der zu erwartenden Bauzeit für die drei ausgewiesenen Bauflächen sollte eine gewissenhafte Prüfung der zuständigen Sachverständigen erfolgen. Die vorher von mir genannten Hinweise sollten dabei betrachtet werden.</p> <p>Für die beplanten Flächen mit Ihren genannten Eckpunkten wird eine Kostenbewegung von etwa 14 Mio. Euro nach meiner persönlichen Grob-Kostenberechnung erreicht. Dies betrifft Grundstückspreise; Erschließung Wasser/ Abwasser, Gas , Telefon, Strom; Baukosten je Wohneinheit nach der neuesten Wärmeschutzverordnung, unter Nutzung der schon verlegten Hauptversorgungsleitungen in diesen drei Bebauungsflächen einschließlich der vorhandenen öffentlichen Straßen.</p> <p>Aus meinen Darlegungen resultierend sollte ohne Zeitverzug mit allen Bauträgern des Bauvorhabens und der Stadt Rostock die Finanzierung und Zuordnung der Verantwortlichkeit „Baustraße für die westliche Randbebauung der Dorflage Toitenwinkel“ diskutiert, entschieden und in die weitere Bauplanung aufgenommen werden.</p> <p>Ich sehe das als wichtigsten Punkt für den künftigen Baufrieden in der Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens.</p>		<p>In die Planbegründung wurde hierzu der Hinweis aufgenommen, dass bei der Genehmigung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen die Abwicklung des Baustellenverkehrs besonders zu prüfen ist, um hierdurch verursachte temporäre Einschränkungen zu begrenzen; nach den verkehrsrechtlichen Möglichkeiten sollen ggf. Nebenbestimmungen über Fahrrouten, Verkehrsmengen oder zeitliche Beschränkungen in Betracht gezogen werden.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 66.2_4	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 26.04.2011	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Für diese Baustraße bietet sich in idealer Weise der Pappelweg (siehe Anl.) als kürzeste Verbindung von der Hauptzufahrt Weidendamm in Richtung der drei geplanten Bebauungsflächen an.</p> <p>Historisch gesehen wurde dieser Weg über Jahrzehnte schon von landwirtschaftlichen Arbeitsgeräten / Fahrzeugen für die westlich davon liegenden Weiden und Wiesen als Zufahrt genutzt.</p> <p>Durch die Herstellung dieser Baustraße werden die vorhandenen Straßen innerhalb des Dorfes Toitenwinkel entlastet, mögliche Gefahren weitestgehend vermieden.</p> <p>Berücksichtigt werden muss weiterhin die Bereitstellung der Parkflächen von Fahrzeugen der Bauarbeiter/ Baufirmen die in die Bauarbeiten vertraglich eingebunden sind und von deren Heimatorten anreisen und in der Nähe der Baustelle parken werden!</p> <p>Dieses wichtigen Entscheidungen wie Baustraßen und Parkflächen sollten vor der 'auftragsvergabe geklärt sein und unter anderem in den Leistungsbeschreibungen „Leistungen des Bauherrn“ dem Auftragnehmer verbindlich mitgeteilt werden.</p> <p>Eine spätere dauerhafte Nutzung der Baustraße als normale Straße zur Entlastung der Zufahrten zur angrenzenden Bebauung ist überlegenswert.</p> <p>Eine ähnliche Baustraße/ Baustraßenausfahrt existiert zur Zeit in der Hanse Str. im Gewerbegebiet Bentwisch, kenntlich durch eine Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich der Baustellenausfahrt auf 30 kmh (in der Nähe Team – Bau) mit dem Hinweis von Baufahrzeugen.</p> <p>Verkehrstechnisch offensichtlich auch an dieser vergleichbaren Straßenlage in Toitenwinkel möglich.</p> <p>Bitte nehmen Sie meine Überlegungen und Hinweise in Ihre zukünftigen Baudiskussionen zum genannten Bauvorhaben mit auf.</p> <p>In den nächsten öffentlichen Erörterungen im Ortsamt könnten ann Schwerpunkte von Hinweisen der Bürger Toitenwinkels eine Entscheidungshilfe sein.</p>		<p>Nach der Rechtsprechung gehören die Probleme, die sich aus der Realisierung eines Bebauungsplans durch Bauarbeiten ergeben, wegen ihrer zeitlichen Begrenzung und wegen ihrer Zuordnung zu einem nachfolgenden Rechtsakt nicht zu den Konflikten, die der Bebauungsplan selbst lösen muss und kann. Festlegungen hierzu müssen deshalb der Erschließungsplanung und der privaten Vorhabensplanung und behördlichen Genehmigung überlassen bleiben.</p> <p>Für eine dauerhafte Nutzung der angeregten Baustraße besteht keine Veranlassung, da das bestehende Ortsstraßennetz für die Erschließung der bestehenden und der geplanten Baugebiete ausreichend ist (s.o.).</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 67	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 06.08.2014
		Posteingang 14.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
<div style="background-color: yellow; padding: 5px;"> Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p> <i>Vor Baubeginn eine neue Zufahrt errichten. Es kann nicht sein, dass der gesamte zusätzliche Bau- und Anwohnerverkehr durch die Krummendorfer Str. gehen soll. Die hohe Lärm- u. Staubbelastung 4m vor dem Haus sind nicht zumutbar.</i> </p> </div>		<p> Eine zusätzliche Ortszufahrt ist aufgrund der bestehenden Leistungsfähigkeitsreserven der Krummendorfer Straße nicht vorgesehen – s.o. Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A.. </p> <p> Der zu erwartende Bauverkehr kann grundsätzlich zu temporären Beeinträchtigungen betroffener Anlieger führen. Er stellt jedoch keinen durch den Bebauungsplan bewirkten dauerhaften Nachteil dar, sondern reduziert sich mit dem fortschreitenden Vollzug des Bebauungsplans und endet mit der Planverwirklichung. </p> <p> Festlegungen hierzu müssen deshalb der Erschließungsplanung und der privaten Vorhabensplanung und behördlichen Genehmigung überlassen bleiben. </p> <p> Die zum Bauverkehr im Zusammenhang mit den verkehrlichen Auswirkungen des B-Plans vorgetragenen Bedenken werden berücksichtigt durch Ergänzung eines Hinweises in Pkt. 3.5 der Planbegründung. Bei der Genehmigung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen soll die Abwicklung des Baustellenverkehrs besonders geprüft werden, um hierdurch verursachte temporäre Einschränkungen zu begrenzen. Nach den Möglichkeiten des § 21 StrWG M-V und § 29 StVO sind u.U. Nebenbestimmungen über Fahrrouten, Verkehrsmengen oder zeitliche Beschränkungen in Betracht zu ziehen. </p> <p> Nach der Rechtsprechung gehören die Probleme, die sich aus der Realisierung eines Bebauungsplans durch Bauarbeiten ergeben, wegen ihrer zeitlichen Begrenzung nicht zu den Konflikten, die der Bebauungsplan selbst lösen muss und kann (BVerwG 4 BN 6.99). Die Organisation und behördliche Abstimmung des Bauverkehrs stellt gegenüber der Bauleitplanung einen selbständigen Akt dar, in dessen Rahmen auch die Belange der Betroffenen berücksichtigt werden. </p> <p> Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. </p> <p> Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1). </p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 68	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 31.07.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 69	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 02.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div>Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt.</div> <div>Wir fordern den Bau einer Erschließungsstraße vom Weidendamm in das Baugebiet. Fußpfad, um den Anliegerstraße ist nur 3m breit, ohne Gehweg und Mischverkehr, daher keine große Lärmbelastung. Die Lindenallee steht unter Naturschutz, Straßenzustand ist sehr schlecht. Mit freundlichen Grüßen</div>		<p>Die zusätzlich geplante Bebauung ist mit der bestehenden Verkehrserschließung vereinbar; es werden keine Verkehrsmengen induziert, die ein Ausbauerfordernis der Lindenallee begründen würden. Die Lindenallee hat die Qualität eines Wohnweges, der entspr. der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für Anliegerstraßen mit Mischverkehr (Fußgänger/Kfz) für Verkehrsmengen bis zu 150 Kfz/h geeignet ist. Unter Berücksichtigung der Zusatzbebauung ist eine Gesamtbelegung deutlich unter 100 Kfz/h zu erwarten. Die Abgrenzung der Verkehrsflächenfestsetzung gestattet dabei (auch unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Allee) die Errichtung einer zusätzlichen Ausweichstelle, wenn sich ein entsprechender Bedarf ergeben sollte. Die Tempo 30 – Zone trägt dabei den gemischten Nutzungsanforderungen von Fußgängern und Kfz Rechnung.</p> <p>Eine weitere Straßenanbindung des Dorfes an den Weidendamm wird weder durch das bestehende Verkehrsaufkommen noch durch die verkehrlichen Auswirkungen der Planung gerechtfertigt und würde deshalb sowohl vermeidbare bzw. nicht begründbare Eingriffe in den Naturhaushalt als auch unvertretbare Kosten verursachen.</p> <p>In den Planunterlagen wurde eine Prüfung der Verkehrslärmimmissionen ergänzt (Planbegründung Pkt. 4.1.2.1, 5). Beurteilungsmaßstab ist dabei der Schutz der Wohnnutzung in Anwendung der schalltechnischen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005. Teilflächen an der Lindenallee (HNr. 6 – 8d) sind im Bereich der Straßenfassade von Orientierungswert-Überschreitungen betroffen. Hier werden deshalb Vorkehrungen zum Lärmschutz entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 festgesetzt (Teil B Nr. 2.5). Die Beeinträchtigung der betroffenen Grundstücke durch eine straßenseitige OW-Überschreitung wird insgesamt als nicht erheblich bewertet. Für die Annahme einer erheblichen Lärmbelastung besteht keine Veranlassung.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 70	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 30.07.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 71	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 72	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 04.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 73	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 01.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div>Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt.</div> <div>Ersichtliche Bauschritte von Weidendamm über die alte Postwegstraße bis zur Krummendorfer Straße ist qualitativ gut und Verkehr kann sehr wohl Fußgänger getrennt, da sich beidseitige Fahrspuren auf der Bürgerweg ausbreiten können.</div>		<p>Die bestehende und die zu erwartende Verkehrsbelegung der Krummendorfer Straße wurden nochmals einer Überprüfung unterzogen. Ausgehend von akt. Zählergebnissen des Jahres 2015 ist die Zufahrt Krummendorfer Straße mit einem DTV-Wert von 540 Kfz/d bzw. einem Spitzenwert von 46 Kfz/h belegt. Zum Vergleich 2009: 690 Kfz/d; 52 Kfz/h. Der Verkehrsrückgang erklärt sich mit entfallendem Durchgangsverkehr (Rückbaumaßnahme Hafenbahnweg).</p> <p>Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsbelegung von ca. 23 Kfz/h aufgrund der Ergänzung von Wohnbauflächen im Dorf ist ein Erreichen der Leistungsfähigkeitsgrenze für die als Wohnweg ausgebaute Krummendorfer Straße nicht zu erwarten. Die RAS 06, Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, nennt unter Pkt 5.2 als Einsatzgrenze für die Neuplanung von Anliegerstraßen mit Mischverkehr (Fußgänger/Kfz) und Fahrbahnbreiten ab 4,5 m eine Belastungsgrenze von 150 Kfz/h. Die Krummendorfer Straße entspricht diesem Straßentypus (Mischverkehr / „Spielstraße“, Schrittgeschwindigkeit / Ausbaubreite 5 m mit Ausweichstellen und „weicher“ Separation des Fußgängerverkehrs). Eine Mitbenutzung des mittels Flachbord etwas abgesetzten Gehwegbereiches ist in der Mischverkehrsfläche verkehrsrechtlich vorgesehen.</p> <p>Die prognostizierte Verkehrsbelegung liegt damit in einem Bereich, der für Wohngebiete eine übliche Verkehrsbelastung darstellt und ist als nicht erheblich zu bewerten und deshalb zu tolerieren.</p> <p>Eine weitere Straßenanbindung des Dorfes an den Weidendamm wird insoweit weder durch das bestehende Verkehrsaufkommen noch durch die verkehrlichen Auswirkungen der Planung gerechtfertigt und würde deshalb sowohl vermeidbare bzw. nicht begründbare Eingriffe in den Naturhaushalt als auch unvermeidbare Kosten verursachen.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 74	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 28.07.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt.</p> <p>Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist auf jeden Fall zu beachten.</p>		<p>Die bestehende und die zu erwartende Verkehrsbelegung der Krummendorfer Straße wurden nochmals einer Überprüfung unterzogen. Aufgrund einer Verkehrsmengenermittlung und von akt. Zählergebnissen des Jahres 2015 werden die Darlegungen über zu erwartende Verkehrsmengen in der Planbegründung Pkt. 3.5 korrigiert – Ist-Wert Krummendorfer Straße: 540 Kfz/d bzw. 46 Kfz/h[^]; planbedingter Zusatzverkehr: ca. 230 Kfz/d / 23 Kfz/h[^]. Das Verkehrsaufkommen wurde bei der Prüfung der leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes beachtet.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 75	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 02.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1). (s.a. Reg.-Nr. 103)		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 76	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 01.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 77.1_1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 28.05.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p style="text-align: right;">Rostock, 28.05.2014</p> <p>Betr.: B-Plan Nr. 14, WA. 155 – Toitenwinkel-Dorf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, In Bezug auf den o.g. B-Plan möchten wir hiermit unsere Bedenken bzw. Einspruch anmelden. Wir sind als Anwohner von Toitenwinkel-Dorf sehr besorgt über die geplante, weitere Entwicklung in unserem Dorf.</p> <p>Ungeachtet dessen, dass auf einer eher peinlichen Ortsbeiratssitzung am 24.04.2014 (deren Tagesordnung übrigens durch den Städtischen Anzeiger sehr kurzfristig bekannt gegeben wurde) der B-Plan durch die Ortsbeiratsmitglieder gebilligt wurde, möchten wir darauf aufmerksam machen, dass es eine Bürgerbeteiligung zu diesem Thema praktisch nicht gab. Die zahlreichen Einwendungen und Fragen der Bürger von Toitenwinkel-Dorf auf dieser Versammlung blieben größtenteils von allen Beteiligten unbeantwortet und die Äußerungen der Bürger wurden zeitlich beschnitten. Weiterhin möchten wir anmerken, dass die Beratungsfolge zur Beschlussvorlage nicht eingehalten wurde. Somit hatten wir als Bürger keine Einflussmöglichkeiten auf Änderungen bzw. Einsprüche für die Abstimmung in der Bürgerschaft.</p> <p>Trotz der Billigung des B-Planes durch die Bürgerschaft möchten wir auf diesem Wege unsere Bedenken und Einspruch anmelden und wie folgt begründen:</p> <p>Prinzipiell gibt es keine Einwände gegen neue Wohngebiete bzw. Lückenbebauungen, um neuen Wohnraum zu schaffen und die Bevölkerung in der Stadt Rostock zu halten. Es wurde als Ziel der Bürgerschaft die Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes durch den neuen B-Plan Toitenwinkel-Dorf proklamiert. Momentan sind wir als Anwohner jedoch der Meinung, dass es zukünftig zur Verschlechterung des Ortsbildes und damit der Wohn- und Lebensqualität kommt.</p> <p>1. Das mitunter fast größte Problem ist der Verkehr, vor allem auch in der Bauphase.</p> <p>1.1. Die Anwohner machen sich Gedanken über die Baufahrzeuge:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Die Krummendorfer Straße wurde nur „gepflastert“ und ist teilweise als „Spielstraße“, also verkehrsberuhigt ausgelegt○ Die Lindenallee wurde teilweise asphaltiert, teilweise besteht sie aus „Kopfsteinpflaster“○ Insgesamt sind die Straßen sehr schmal (selbst 2 PKW's müssen einander ausweichen)		<p>Die Bürgerbeteiligung ist in den Verfahrensunterlagen dokumentiert. Sie erfolgte in öffentlichen Ortsbeiratssitzungen (Erörterungen vom 21.04.2011, 24.12.2012, 24.04.2014), mehreren Gesprächsterminen beim Amt f. Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft und durch die 4-wöchige öff. Auslegung des 2. Planentwurfs.</p> <p>Zu 1.1: Für eine zusätzliche Verkehrsanbindung besteht weder aufgrund des bestehenden Ortsverkehrs noch aufgrund der zusätzlich zugelassenen Wohnungen ein Erfordernis.</p> <p>Bei dem zu erwartenden Baustellenverkehr handelt es sich um weiteren, jedoch zeitlich begrenzten Mehrverkehr, von dem allerdings weder die Intensität noch die Fahrroute, noch die Art der Fahrzeuge usw. zum jetzigen Zeitpunkt bekannt, also beurteilungsfähig sind. Anhand der bisherigen Verkehrsbelegung der Krummendorfer Straße, ihrer Geometrie und Bauklasse lässt sich jedoch sagen, dass sie grundsätzlich zur Aufnahme eines bestimmten Baustellenverkehrs in der Lage ist – ebenso, wie z.B. auch der Marienroggenweg / Hafenbahnweg als weitere denkbare Route.</p> <p>Für die Beseitigung von Straßenschäden ist grundsätzlich das Tief- und Hafenbauamt der Stadt zuständig; für Schädigungen durch Bauverkehr nimmt es den jeweiligen Verursacher in Regress, gegen den ein Ersatzanspruch aufgrund des StrWG M-V besteht, der auch durch entsprechende Vorschüsse und Sicherheiten bewehrt werden kann. Dies ist jedoch nicht Regelungsbestandteil des B-Plans.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 77.1_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 28.05.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<ul style="list-style-type: none">o Berechnungen zufolge würden durch Entsorgung von Boden bzw. Betonbruch etc. und „Auskofern“ der Baufläche während der Bauphase insgesamt ca. 1000 LKW (40-Tonner) über diese Straßen fahren müssen. Dazu kommen Baufahrzeuge (Betonbimben, Tieflader, Bagger usw.) - Straßenschäden sind vorprogrammiert, von der Lärmbelästigung mal abgesehen.o Frage: Wer bezahlt die Straßenschäden? (Vor einigen Jahren mussten die Anwohner die Sanierung der Straße aus eigener Tasche bezahlen) Auf den entsprechenden Sitzungen wurde hierzu von keiner Behörde Auskunft erteilt.o Frage: Gibt es nicht doch eine Möglichkeit, eine Baustraße direkt vom Weidendamm oder von der Hafenallee aus zu errichten? Die Verlängerung dieser Straßen führt direkt und auf kürzestem Wege zum Gutshaus <p>1.2. Verkehr nach Fertigstellung der Wohneinheiten</p> <ul style="list-style-type: none">o Der verkehrsberuhigte Bereich im Bereich der Krummendorfer Straße ist bereits jetzt schon überlastet. Da keine genauen Aussagen über die zu errichtenden Wohneinheiten gemacht wurden, ist eine genaue Zahl des Verkehrsaufkommens nicht vorhersehbar. Man kann jedoch statt der von der Stadt errechneten 52 Kfz pro Stunde, von mind. 80 Kfz pro Stunde ausgehen.o Die Straße wird als Schulweg, Radweg, Spielstraße genutzt. Was ist mit der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer, vor allem der Kinder?o Kirche/Kirchengemeinde: Gefährdung der Kinder- und Jugendarbeit, der Trauernden bei Trauerfeier, der Friedhofsbesuchero Angedachter Einbahnstraßenverkehr verursacht unzumutbares Verkehrsaufkommen, demzufolge Unfallschwerpunkte <p>2. Zerstörung des dörflichen Charakters und damit des Ortsbildes durch</p> <ul style="list-style-type: none">o Mehrfamilienhäuser,o Zwei- bzw. dreigeschossige Häusero Bebauung in 2. Reihe?o Fällung von ca. 50 Bäumen? <p>3. Es ist nicht nachvollziehbar, warum trotz Warnungen des Natur- und Tierschutzes nicht auf die im geplanten Gebiet vorkommenden Fledermäuse und Frösche Rücksicht genommen wurde. Das verstößt gegen die Regelungen des Artenschutzes. Warum ist es notwendig, geschützte Bäume für den WA 9 zu opfern?</p> <p>4. Warum wurde anstelle des früher geplanten Waldes, jetzt ein offenes Grabensystem zur Regenwasserentwässerung eingearbeitet?</p>		<p>Der zweifellos zu erwartende Baustellenverkehr stellt keinen durch den Bebauungsplan bewirkten dauerhaften Nachteil dar, sondern reduziert sich mit dem fortschreitenden Vollzug des Bebauungsplans und endet mit der Planverwirklichung.</p> <p>Nach der Rechtsprechung gehören die Probleme, die sich aus der Realisierung eines Bebauungsplans durch Bauarbeiten ergeben, wegen ihrer zeitlichen Begrenzung nicht zu den Konflikten, die der Bebauungsplan selbst lösen muss und kann (BVerwG 4 BN 6.99). Die Organisation und behördliche Abstimmung des Bauverkehrs stellt gegenüber der Bauleitplanung einen selbständigen Akt dar, in dessen Rahmen auch die Belange der Betroffenen berücksichtigt werden.</p> <p>Insoweit können Probleme des Baustellenverkehrs dem Bebauungsplan typischerweise rechtlich nicht zugeordnet werden. Sie sind deshalb nicht abwägungserheblich. Auch wenn das Entstehen von Bauverkehr schon beim Erlass des Bebauungsplans außer Zweifel steht, kann es hier nicht als unumgänglich mitgeplante Folgemaßnahme angesehen werden, dass seine Abwicklung z.B. über die Krummendorfer Straße die einzig denkbare Lösungsalternative darstellt. Denkbar sind z.B. auch Fahrrouten über den Marienroggenweg oder über eine gesondert anzulegende Baustraße (wie angeregt). Auch liegt es außerhalb der Regelungsmöglichkeiten eines B-Plans, Anforderungen an den Bauverkehr vorzugeben oder aus den Planfestsetzungen abzuleiten und soweit zu konkretisieren. Eine sachgerechte Beurteilung vor/außerhalb der nachfolgend zu planenden Erschließungs- und Baumaßnahmen ist deshalb nicht möglich. Ein „Nachteil“ durch den B-Plan liegt nur dann vor, wenn eine Beeinträchtigung durch einen nachfolgenden Rechtsakt eintritt, der bereits im B-Plan als geplante Folgemaßnahme angelegt ist (BVerwG 4 NB 39.91). Das ist vorliegend nicht der Fall.</p> <p>Um aber für das nachfolgende Erlaubnisverfahren zum Bauverkehr auf der Ebene der Erschließung und Baugenehmigung die bereits im B-Plan-Verfahren vorgebrachten Bedenken hinreichend zu berücksichtigen, wird in der Planbegründung (Pkt. 3.5) ergänzend auf die befürchteten Gefährdungen und einen entsprechend sorgfältig anzulegenden Prüfmaßstab hingewiesen.</p>		

123

Aktenmappe - 21

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr. 77.1_2		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 28.05.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen			Behandlung		
<p>1.2. Verkehr nach Fertigstellung der Wohneinheiten</p> <ul style="list-style-type: none">Der verkehrsberuhigte Bereich im Bereich der Krummendorfer Straße ist bereits jetzt schon überlastet. Da keine genauen Aussagen über die zu errichtenden Wohneinheiten gemacht wurden, ist eine genaue Zahl des Verkehrsaufkommens nicht vorhersehbar. Man kann jedoch statt der von der Stadt errechneten 52 Kfz pro Stunde, von mind. 80 Kfz pro Stunde ausgehen.Die Straße wird als Schulweg, Radweg, Spielstraße genutzt. Was ist mit der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer, vor allem der Kinder?Kirche/Kirchengemeinde: Gefährdung der Kinder- und Jugendarbeit, der Trauernden bei Trauerfeier, der FriedhofsbesucherAngedachter Einbahnstraßenverkehr verursacht unzumutbares Verkehrsaufkommen, demzufolge Unfallschwerpunkte <p>2. Zerstörung des dörflichen Charakters und damit des Ortsbildes durch</p> <ul style="list-style-type: none">Mehrfamilienhäuser,Zwei- bzw. dreigeschossige HäuserBebauung in 2. Reihe?Fällung von ca. 50 Bäumen? <p>3. Es ist nicht nachvollziehbar, warum trotz Warnungen des Natur- und Tierschutzes nicht auf die im geplanten Gebiet vorkommenden Fledermäuse und Frösche Rücksicht genommen wurde. Das verstößt gegen die Regelungen des Artenschutzes. Warum ist es notwendig, geschützte Bäume für den WA 9 zu opfern?</p> <p>4. Warum wurde anstelle des früher geplanten Waldes, jetzt ein offenes Grabensystem zur Regenwasserentwässerung eingearbeitet?</p> <p>5. Der durch die neue Planung festgestellte, dringende Sanierungsbedarf der Regenwasserableitung muss sofort in Angriff genommen werden, und nicht erst mit Wirksamkeit des B-Planes.</p> <p>6. Was bedeutet „privater Spielplatz“?</p> <p>7. Was bedeutet „privater Park“?</p>			<p>Zu 1.2: Die Leistungsfähigkeit der Dorfstraßen ist ausreichend für ca. 150 Kfz/h und kann den Mehrverkehr aufgrund der zugelassenen zusätzlichen Wohnbebauung (etwa 32 bis 66 WE) gefahrlos bewältigen (vgl. Planbegründung, Pkt. 5). Auch eine erneute Prüfung ergibt kein anderes Ergebnis. Die akt. Zählung (2015) belegt eine Verkehrsstärke von 540 Kfz/d bzw. 46 Kfz/h. (80 Kfz/h wurden bisher nicht gezählt.) Auch unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs von ca. 23 Kfz/h wird die Leistungsfähigkeitsgrenze von 150 Kfz/h (Planungsempfehlung gem. RAS 06) noch deutlich unterschritten. Der bestehende Ausbau der Krummendorfer Straße im Mischprinzip mit einem durch Flachbord abgegrenzten Gehweg und die verkehrsrechtliche Anordnung des Zeichens 325 „Spielstraße“ (Schrittgeschwindigkeit, Gleichberechtigung Fußgänger und Kfz) dienen der Vorbeugung von Verkehrsgefährdungen und tragen der Nutzung durch die Schüler sowie durch Trauer- und Hochzeitsgesellschaften bereits Rechnung. Die Festsetzung der Verkehrsfläche im B-Plan lässt darüber hinaus ausreichend Raum für einen durchgängig im Gegenverkehr benutzbaren Fahrbahnausbau der Krummendorfer Straße, soweit sich entgegen den o.a. Prüfergebnissen durch unvorhergesehene Entwicklungen ein Erfordernis ergeben sollte.</p> <p>Von der Anordnung eines Einbahnstraßenringes soll auch in Zukunft abgesehen werden (Begründung Pkt. 3.5).</p> <p>Zu 2.: 3-geschossige Häuser und die Fällung von 50 Bäumen sind im B-Plan nicht vorgesehen. Es werden im Dorfbereich eingeschossige Häuser (mit Ausbaufähigen Steildach und im Gutshofbereich zweigeschossige Häuser (überwiegend) mit flachem Satteldach zugelassen. Im Gutshofbereich lässt der Festsetzungsrahmen sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäuser in vergleichsweise strenger Hofanordnung zu. An dem Planweg D sollen 11 Eschen-Stämmlinge gefällt werden, weitere Fällungen sind nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens. Eine Bebauung in 2. Reihe wird im Ergebnis von Einzelfallprüfungen für 2 Flst. im WA 10 und im WA 15 zugelassen.</p> <p>Zu 3.: Die Artenschutzvorschriften sind in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Zu 4.: Der Erneuerungsbedarf am verrohrten Vorfluter erwies sich während der Planaufstellung im Ergebnis einer Kamerainspektion. Für die Waldplanung entfiel während der Entwurfsphase das Erfordernis.</p> <p>Zu 6, 7: Die Nutzungen sind in der Planbegründung (Pkt. 3.2) erläutert.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 77.1_3	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 28.05.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>8. Bestimmte WA's sind für die Errichtung von Gartenbaubetrieben möglich. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind sie aber nur als Ausnahme zulässig. Auf Nachfrage auf der Ortsbeiratssitzung wurde keine Antwort auf die Frage gegeben, ob eine konkrete Anfrage für die Errichtung eines Gartenbaubetriebes vorliegt. Können Sie diese Frage beantworten? Hier würde durch die kommerzielle Nutzung das ohnehin schon hohe Verkehrsaufkommen nochmals erhöht werden.</p> <p>9. Wie sieht es mit den Anliegerbeiträgen aus? Es wurde keine Antwort auf die Frage gegeben. Die Bebauung ist nur für private Eigentümer vorgesehen. Demzufolge müssten Anliegerbeiträge ausgeschlossen werden.</p> <p>Bei aller Planung bitten wir das Gemeinwohl der Bewohner von Toitenwinkel-Dorf und anderer, im Umfeld wohnender Bürger, vor die Interessen der Privatinvestoren zu stellen, auf deren Initiative überhaupt erst dieser B-Plan erstellt wurde und die offensichtlich ihre Vorstellungen bei der Planung einbringen und bisher auch durchsetzen konnten.</p> <p>Wir möchten Sie auf diesem Wege bitten, sich über diese Punkte noch einmal Gedanken zu machen, um zu gewährleisten, dass in Toitenwinkel-Dorf das Ziel der Bürgerschaft - die Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes – gewährleistet wird.</p>		<p>Zu 8.: Gartenbaubetriebe sind in WA-Gebieten durch die Baunutzungsverordnung allgemein als ausnahmsweise Nutzung vorgesehen. Diese Ausnahmen werden mit dem B-Plan weitestgehend ausgeschlossen – für die Baugebiete mit kleinteiliger Parzellierung und engen Erschließungsstrukturen, wo sich eine Gärtnerei mit eher großflächigen Raumansprüchen nicht einfügen kann. Für die Bereiche WA 11 – 13, WA 17 und WA 19, in denen z.T. größere Grundstücke mit Anschluss an weitere für eine Gärtnerei nutzbare Flächen bestehen, wird die Ausnahmeregelung zugelassen. Die Erteilung einer derartigen Ausnahme erfordert im Genehmigungsverfahren eine Einzelfallprüfung bzgl. der Verträglichkeit mit dem Wohnen als festgesetzte Hauptnutzung der Baugebiete.</p> <p>Zu 9.: Die Herstellung zusätzlicher Erschließungsanlagen wird durch private Erschließungsträger verwirklicht; eine Umlage von Anliegerbeiträgen ist dabei nicht möglich.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 77.3	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 14.08.2014	Posteingang 26.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div>Rostock, 14.08.2014</div> 				

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 78	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 27.07.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1). (s.a. Reg.-Nr. 103)		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 79	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 29.07.2014
			Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung	
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. <i>Schutz denkmalgeschützter Objekte (Friedhofstern) ggf. durchgeführten Vibrationsbelastung durch P. Verkehrsmaßnahmen, Bsp. Bus- u. Fz</i>		Der B-Plan hat keine Auswirkungen auf den Schutz der Denkmalobjekte. Der Umfang und die Organisation des Bauverkehrs ist nicht Gegenstand des B-Plans, sondern wird erst mit der Beantragung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen beurteilbar. Mögliche Vibrationswirkungen durch Bauverkehr sind in diesem Zusammenhang abzustimmen – bei Erfordernis ist die Genehmigung mit Nebenbestimmungen über Fahrtrouten, Verkehrszeiten, Tonnage o.ä. zu versehen (Ergänzung der Planbegründung, Pkt. 3.5). Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr. 80		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 31.07.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen			Behandlung		
<div>Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt</div> <div>unzumutbare Lärmbelastung / erhebliche Änderung der Lebensqualität aufgrund der unmittelbaren Lage unseres Hauses an der Kopfsteinpflasterstraße mit deutlich wachsendem Zahl des Verkehrs durch neue Maschinen und Autos / Geräusche (mind. 45 neue Wohnbereiche plus Gewerbe) Mit freundlichen Grüßen - einheitliche Dachneigungen für alle Häuser (35°-45°)</div>			<p>In den Planunterlagen wurde eine Prüfung der Verkehrslärmimmissionen an der Lindenallee (Westabschnitt) ergänzt, weil der planbedingte Zusatzverkehr vornehmlich über diese Straße fließen wird und die Wohnhäuser hier z.T. dicht angebaut sind (Planbegründung Pkt. 4.1.2.1, 5). Ausgehend von der im Jahre 2015 gemessenen Verkehrsbelegung in der Zufahrt Krummendorfer Straße von 540 Kfz/d bzw. 46 Kfz/h[^], und einer Verkehrsverteilung von 23,2 % auf den westl. Abschnitt des Lindenweges (analog der bisherigen Verteilung der anliegenden Wohnhäuser), wird gem. RLS 90 an der straßenseitigen Front der am dichtesten angebauten Wohnhäuser Lindenstraße 8a, b, d (Abstand zur Fahrbahnmitte 7,5 m) im Ist-Zustand ein Beurteilungspegel von 51,9/41,9 dB(A) tags/nachts ermittelt.</p> <p>Unter Berücksichtigung des prognostizierten Mehrverkehrs (230 Kfz/d bzw. 23 Kfz/h[^]), für den aufgrund der Lage der hinzukommenden Bebauungsmöglichkeiten eine 100 %-Abwicklung über die Lindenallee wahrscheinlich ist, wird für den max. Planfall gem. B-Plan ein Beurteilungspegel von 56,4/46,4 dB(A) tags/nachts errechnet. Damit werden hier die schalltechnischen Orientierungswerte planbedingt um jwls. 1,4 dB(A) überschritten. Im Abstand von 9 m zur Fahrbahnmitte der Lindenallee werden die Orientierungswerte eingehalten. An den betroffenen Grundstücken Lindenallee 6 – 8, 8a, 8b und 8d werden deshalb Vorkehrungen zum Lärmschutz entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 zusätzlich festgesetzt (Teil B Nr. 2.5).</p> <p>Die berechneten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte entsprechen jeweils dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109. Betroffen sind jeweils der „Vorgartenbereich“ und die Straßenfassade. Im verbleibenden Grundstücksbereich werden die Orientierungswerte eingehalten; im Tag- und im Nachtzeitraum ist hier ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet.</p> <p>Die Vorgartenbereiche erfüllen keine besondere Funktion für den Aufenthalt/die Erholung im Freien. Die Straßenfassaden der bestehenden Wohnbebauung sind jeweils in massiver Bauweise und mit modernen Isolierverglas-Fenster ausgeführt; die Außenbauteile haben deshalb im Bestand ohne weiteres ein ausreichendes resultierendes Schalldämm-Maß, das den Schutz der dahinterliegenden Wohnräume entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 gewährleistet.</p> <p>Die als Beurteilungsmaßstab angelegten schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte zu verstehen. Dazu ist festzustellen, dass die Orientierungswertüberschreitung weit unterhalb der Grenze der Gesundheitsge-</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 80-2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 31.07.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
		<p>fährdung liegt (70/60 dB(A)), die mit der Wohnnutzung unvereinbar wäre. Die Orientierungswerte stellen eine sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz für die städtebauliche Planung dar; es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.</p> <p>Eine Minderung der Verkehrslärmimmission um bis zu 3 dB(A) kann bewirkt werden, wenn das Kopfsteinpflaster der Lindenallee mit einer Asphaltbetondecke versehen wird. Diese Maßnahme stünde allerdings der gewünschten Erhaltung des Ortsbildes und dem Schutz der Lindenallee diametral entgegen, weil mit der Einheit des Kopfsteinpflasters und der Alleebäume ein wesentliches dörfliches Gestaltmerkmal verloren ginge. Gleichzeitig würde eine Asphaltstraße u.U. zu höheren Fahrgeschwindigkeiten verleiten, was bereits im Bestand von mehreren Bürgern kritisch angemerkt wurde.</p> <p>Abschirmmaßnahmen kommen aufgrund des geringen Abstandes zwischen Gebäude und Straße sowohl aus gestalterischen Gründen als auch wegen unzumutbarer Einschränkungen für die Belichtung der Innenräume hier nicht in Betracht.</p> <p>Ausgehend von der Bebauungssituation des Gebäudes an der vorderen Grundstücksgrenze ist festzustellen, dass ein zum Aufenthalt geeigneter, schutzbedürftiger Freibereich nur an der Gebäuderückseite besteht. Hier ist aufgrund der Abschirmwirkung des Gebäudes im Tag- und Nachtzeitraum ein ausreichender Verkehrslärmschutz gewährleistet. Da es sich bei der Bebauung an der Lindenallee um eine massive Bebauung mit modernen Fenstern handelt, kann weiter davon ausgegangen werden, dass die Außenbauteile die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II der DIN 4109 erfüllen (Schalldämmmaß von 30 dB) und einen ausreichender Schutz der Innenräume sichergestellt ist.</p> <p>Es wird deshalb entschieden, den Lärmschutzbelang zugunsten des Planungsziels der Nutzbarmachung von Baulandpotenzialen und der Erhaltung der dorftypischen Plasterstraße mit Alleebaumbestand zurückzustellen. Aufgrund der Grundstückssituation und der bautechnischen Beschaffenheit der Außenbauteile des Hauses wird die Orientierungswertüberschreitung hinreichend ausgeglichen, so daß die Lärmbelastung keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung darstellt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 80-3	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 31.07.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
		<p>Der Anregung zur Festlegung einheitlicher Vorgaben für die zulässige Dachneigung wird nicht gefolgt. Die auf 22° beschränkte, flache Dachneigung im Gutshofbereich stellt ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal von dem sonstigen Dorfbereich mit steilen Dachneigungen um 44 .. 48° dar. Es ist ein kulturgeschichtlich begründetes Anliegen der Planung, beide Teilbereiche auch durch die äußere Baugestalt gegeneinander abzugrenzen.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 81	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 30.07.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1). (s.a. Reg.-Nr. 103)		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 82	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 03.08.2014
		Posteingang 14.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
<div> Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. <div> Wir fordern den unbedingten Erhalt des dörflichen Charakters, dies bedeutet keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens, Erhalt der bestehenden Straßen, keine mehrgliedrige Mehrfamilienhäuser, Erhalt der jungen Wohn- u. Lebensqualität. </div> </div>		<p>Die Erhaltung des dörflichen Siedlungscharakters ist in den Planfestsetzungen berücksichtigt.</p> <p>Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens, insbesondere auf dem Südabschnitt der Krummendorfer Straße und dem Westabschnitt der Lindenallee ist planbedingt unausweichlich. In der Planbegründung wurde eine Verkehrsmengenabschätzung anhand der ‚Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen‘ (FGSV, 2006) ergänzt. Das prognostizierte Zusatz-Verkehrsaufkommen kann von den vorhandenen Straßen des Ortes aufgenommen werden; Ausbaurfordernisse sind nicht begründbar. Zur Zulassung von Mehrfamilienhäusern wird auf die Behandlung der Sammel-Stellungnahme A verwiesen.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 83	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 01.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div>Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt.</div> <div><p>Durch einstellender höheres Verkehrsaufkommen befürchten wir erhöhte Unfallgefahr vor unserem Haus. Da unser Grundstück nicht eingezäunt ist, sind wir Teil der Straße zu unserem Grundstück. Wir haben alle kleinen Kinder zu Besuch und wir können auch von den Eltern unserer Kinder - Frau & Sohn - 3.5. Besucher die zu uns kommen stellen im Auto da der Straße ab. Mit freundlichen Grüßen ist auch unser Grundstück! bitte darüber bei Einbahnstraßenplanung auch nach möglich sein. Öffentlich Partizipiere gibt es keine!</p><p>01.08.2014 [Signature] (Datum / Unterschrift)</p></div>		<p>Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist planbedingt unausweichlich. Die Auswirkungen konzentrieren sich aufgrund der standörtlichen Verteilung der zugelassenen Ergänzungsbebauungen jedoch maßgeblich auf dem Südabschnitt der Krummendorfer Straße und dem Westabschnitt der Lindenallee. In der Planbegründung wurde eine Verkehrsmengenabschätzung anhand der ‚Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen‘ (FGSV, 2006) ergänzt. Das prognostizierte Zusatz-Verkehrsaufkommen kann von den vorhandenen Straßen des Ortes aufgenommen werden.</p> <p>Der Marienroggenweg vor dem Grundstück ist im Gegenverkehr nutzbar und mit einseitigem Gehweg ausgestattet; für ein erhöhtes Unfallrisiko gibt es keine nachvollziehbaren Hinweise. Der B-Plan hat keine Auswirkungen auf die Errichtung einer Einzäunung zur Erhöhung des subjektiven Sicherheitsbedürfnisses.</p> <p>Zu Einbahnstraßen wird auf die Behandlung der Sammel-Stellungnahme A verwiesen.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 84-1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 30.07.2014
			Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung	
<p>Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt.</p> <p><i>Ich bin total dagegen, das der idyllische Dorfkern durch die erheblichen Bebauungsmaßnahmen mit Verkehrslärm auf den kleinen Straßen / Gehwegen entstehen. Ein neuer Durchgangsverkehr wäre eine StraÙe von der Busschleife - Weidendamm</i></p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>30.07.14 [Redacted Signature] (Datum / Unterschrift)</p> <p><i>Der Glascontainer sollte endlich vom alten Friedhof Krummendorfer Str. entfernt werden</i></p>		<p>Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist planbedingt unausweichlich. Die Auswirkungen konzentrieren sich aufgrund der standörtlichen Verteilung der zugelassenen Ergänzungsbebauungen maßgeblich auf dem Süabschnitt der Krummendorfer Straße und dem Westabschnitt der Lindenallee. In der Planbegründung wurde eine Verkehrsmengenabschätzung anhand der ‚Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen‘ (FGSV, 2006) sowie eine Lärmbeurteilung ergänzt. Für den Mittelabschnitt der Krummendorfer Straße (HNr. 11d) ist keine nennenswerten Verkehrszunahme und keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten.</p> <p>Zum Erfordernis einer Zufahrtstraße vom Weidendamm über den Pappelweg / Schwarzen Weg wird auf die Behandlung der Sammel-Stellungnahme A verwiesen. Bzgl. des Glascontainers wird auf die Ausführungen unter Pkt. 3.2 der Planbegründung verwiesen.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</p>	

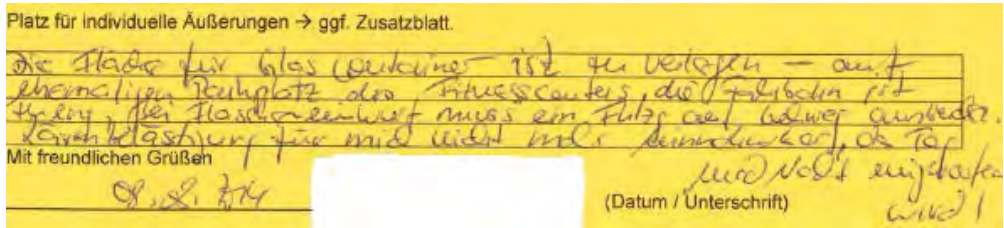
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 84-2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 30.07.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div>Was bedeutet das für uns Dorfbewohner?</div> <div><ul style="list-style-type: none">Informationen über zukünftige Veränderungen, die definitiv mit dem B-Plan umgesetzt werdenFestschreibung WA = Allgemeines Wohngebiet bedeutet „überwiegend“ Wohnen“, im B-Plan hat die Stadt konkret schon zusätzlich Gartenbaubetriebe vorgesehen !!!Neubauvorhaben (unvollst. Liste):<ul style="list-style-type: none">WA1-6 Burgwall (Gutsanlage / Kuhställe)WA9 Dorfkern (Innenbereich westlich der Kirche)WA11 Fläche Ruine TrafohausWA13 Baufläche Krummendorfer Straße links, hinter FernwärmeleitungWA14 Baufläche Krummendorfer Straße rechts, hinter FernwärmeleitungWA15 Baufläche in 2. Reihe nördlich, rechts der Krummendorfer StraßeBaufläche nordöstliche Verlängerung Marienroggenweg linksBaufläche in 2. Reihe westlich vom Park (alter Friedhof)Baufläche ehemals Fitness StudioZeitlich begrenzter, aber erheblicher Bauverkehr durch diverse Abrissmaßnahmen, Entsorgung kontaminierter Boden der Stallanlagen, zahlreich und verteilt liegende NeubauprojekteDie Angaben 2. Entwurf B-Plan und Schreiben Ortsamtsleiter Ost Hr. Westphal bis max. 45 WE zweifeln wir an. Nach unseren Rechnungen sind allein im WA Burgwall 54 -70 WE machbar, insgesamt im B-Plan-Gebiet durchaus bis 100 Wohnungen (mit dann ca. 150 zusätzliche PKW).Geld für Straßenbau ist in Rostock nicht da, um evtl. Fehler aus dem B-Plan zu korrigieren. Die Maßnahmen werden dann lauten: Parkverbot und Kreisverkehr durch Einbahnstraßen im Lindenallee und südlicher Marienroggenweg → gesamter Verkehr Wohngebiete Burgwall+Dorfkern+Lindenallee läuft zwangsweise über Krummendorfer Straße und MarienroggenwegNach branchenüblichem Ansatz gibt es eine bis zu 4 – fache Verkehrsbelastung bei Kreisverkehr</div> <div>Bitte bringt Euch ein Redet und informiert die Nachbarn!</div>		<div>Zu dem übersandten Informationsschreiben der Bürgerinitiative „Mensch – Natur – Umwelt“ wird wie folgt Stellung genommen:</div> <div><ul style="list-style-type: none">Der B-Plan beinhaltet planungsrechtliche Festlegungen i.S. einer Angebotsplanung. Diese sind bzgl. der erforderlichen Erschließungsanlagen aufgrund von Erschließungsverträgen der HRO mit Privaten umsetzungspflichtig. Die Bebauung der Grundstücke nach den Planfestsetzungen ist nicht mit einer Umsetzungsverpflichtung verbunden.„Überwiegend Wohnen“ ist zutreffend für die festgesetzte Nutzungsart. „...Konkret schon zusätzliche Gartenbaubetriebe vorgesehen“ ist eine Falschdarstellung. Die Stadt hat keine Gärtnereien vorgesehen; für solche Betriebe wird im B-Plan eine Zulassung als Ausnahme ermöglicht, die jeweils in einer Einzelfallprüfung durch die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen ist.Die Flächen für Neubebauungen sind weitgehend zutreffend dargelegt. Klarzustellen ist jedoch, dass sich die Neubaustandorte WA 13, WA 14 auf der siedlungszugewandten Seite (innerhalb) der Fernwärmeleitung befinden. Das bebaute Flst. 1/3 (WA 14) ist dabei unabhängig vom B-Plan mit einem Wohnhaus bebaubar, da es bisher nach § 34 BauGB dem Innenbereich zuzurechnen ist.Vermutungen über Bodenkontaminationen haben sich anlässlich einer aufklärenden Altlastenuntersuchung nicht bestätigt.Die Schätzungen über zusätzliche WE-Zahlen sind deutlich überhöht. Unter Zugrundelegung des Festsetzungskontextes kann als realistische Zahl für das gesamte Plangebiet von ca. 32 – 66 WE ausgegangen werden.Die Ausführungen zum Verkehr, über verfügbare Haushaltsmittel und über etwaige verkehrsrechtliche Anordnungen sind rein spekulativ. In den Planunterlagen ist begründet dargelegt, dass die bestehenden Verkehrsanlagen 1.) für die Aufnahme des planbedingten Zusatzverkehrs geeignet sind und 2.) für den Fall unvorhersehbarer Abweichungen von den angestellten Prognosen über Anpassungsmöglichkeiten verfügen.</div>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 85	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 06.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. Mit freundlichen Grüßen 20.06.08.14 Fließt zum Mond, da kommt Ihr euch ausbreiten		Bzgl. ggf. erforderlicher Straßenreparaturen wird auf die Behandlung der Sammel-Stellungnahme A verwiesen. Planbedingt ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Ort unausweichlich. Die Auswirkungen konzentrieren sich aufgrund der standörtlichen Verteilung der zugelassenen Ergänzungsbebauungen maßgeblich auf dem Südabschnitt der Krummendorfer Straße und dem Westabschnitt der Lindenallee. In der Planbegründung wurde eine Verkehrsmengenabschätzung anhand der ‚Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen‘ (FGSV, 2006) sowie eine Lärmbeurteilung ergänzt. Unter Berücksichtigung des prognostizierten Mehrverkehrs (max. Planfall gem. B-Plan) wird an der Straßenfront der Wohnhäuser Lindenstr. 8a – 8d ein Beurteilungspegel von 56,4/46,4 dB(A) tags/nachts errechnet. Damit werden hier die schalltechnischen Orientierungswerte planbedingt um jwls. 1,4 dB(A) überschritten. Im Abstand von 9 m zur Fahrbahnmitte der Lindenallee werden die Orientierungswerte eingehalten. An den von OW-Überschreitungen betroffenen Grundstücken Lindenallee 6 – 8, 8a, 8b und 8d werden deshalb Vorkehrungen zum Lärmschutz entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 zusätzlich festgesetzt (Teil B Nr. 2.5). Die berechneten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte entsprechen jeweils dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109. Betroffen sind jeweils der „Vorgartenbereich“ und die Straßenfassade. Im verbleibenden Grundstücksbereich werden die Orientierungswerte eingehalten; im Tag- und im Nachtzeitraum ist hier ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet. Die Vorgartenbereiche erfüllen keine besondere Funktion für den Aufenthalt/die Erholung im Freien. Die Straßenfassaden der bestehenden Wohnbebauung sind jeweils in massiver Bauweise und mit modernen Isolierverglas-Fenster ausgeführt; die Außenbauteile haben deshalb im Bestand ohne weiteres ein ausreichendes resultierendes Schalldämm-Maß, das den Schutz der dahinterliegenden Wohnräume entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 gewährleistet. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1). Der Vorschlag zur Inanspruchnahme des Mondes muss wegen ungeklärter Eigentumsverhältnisse und siedlungsungünstiger klimatischer Bedingungen unberücksichtigt bleiben.		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 86_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 09.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als zukünftige Eigentümer des linken Grundstücks, Marienroggenweg ■■■ in Form von Bebauung erleben wir Einwendungen gegen den 2. B-Planentwurf.</p> <p>Wir wünschen eine nachhaltige Bebauung, mit mehr Grün, Natur und Erholungsmöglichkeit. Wie wir in Erfahrung bringen konnten, wird die Bebauung nicht auf das bestehende Ortsbild und die Gegebenheiten von Toitenwinkel-Dorf angepasst. Deshalb bitten wir dies zu ändern, indem Sie nur eine Bebauung von maximal 28 WE, wie in der Begründung zum B-Plan angegeben zulassen, da sonst auf Grund der Verkehrssituation (Marienroggenweg) keine Begegnung von zwei größeren Fahrzeugen möglich, verkehrsbedingter Bereich ist überlastet) eine neue Straße errichtet</p>		<p>Die im B-Plan vorgesehene Nutzungsdichte und Bebauungsstruktur berücksichtigt die Erwartungen an Durchgrünung und privaten Erholungsmöglichkeiten. Innerhalb der Dorflage entsprechen die Festsetzungen für zugelassene Ergänzungsbebauungen dem Nutzungsmaß und –umfang der bestehenden Grundstücksnutzungen. Im Gutshofbereich soll eine davon abgesetzte Baustruktur entwickelt werden; zur Begründung wird auf die Behandlung der Sammel-Stellungnahme A verwiesen.</p> <p>In der Planbegründung wird von 32 - 66 zusätzlichen WE ausgegangen. Die nochmals korrigierte Zahlenangabe beruht auf einer Abschätzung der zugelassenen Bebauungsmöglichkeiten. Sie ergibt sich aus der Geometrie der zugelassenen überbaubaren Flächen (Baugrenzen), dem zugelassenen Maß der Nutzung sowie der vorgesehenen Erschließungssituation und berücksichtigt ein durchschnittliches Bauprogramm im Einfamilienhausbau bzw. marktübliche Wohnungsgrößen im Falle der Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Eine genauere Angabe ist aus den B-Plan-Festsetzungen nicht ableitbar. Die Anzahl hängt maßgeblich auch von den Bau- und Nutzungsvorstellungen der künftigen Bauherren ab. Auch dies ist in der Planbegründung erläutert (Pkt. 3.5).</p> <p>Zur Aufnahmefähigkeit des bestehenden Straßennetzes wird auf die Behandlung der Sammel-Stellungnahme A verwiesen.</p> <p>Für den Begegnungsfall Pkw/Lkw sind in der Lindenallee und in der Krummendorfer Straße Ausweichstellen eingerichtet. Die festgesetzte Breite der Verkehrsflächen erlaubt im Bedarfsfalle die Einrichtung zusätzlicher Ausweichstellen. Die Ausbaubreite des Marienroggenweges erlaubt Begegnungsverkehr auf der gesamten Länge (mit Ausnahme des Westabschnitts am Gutshof).</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 86_3	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 09.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>werden muss. Ein Kreisverkehr ^{Sitz 2} muss ent vermieden werden. Wir sind gegen die Bebauung WA 9. Wir hätten einen Ruhebereich noch weiter raus. In unmittelbarer Nachbarschaft existiert schon ein Landwirtschaft. Vor unserem Haus droht der Kreisverkehr. Ein Eintritt in Natur- und Landschaft ist nicht notwendig für vier Häuser. Es gibt Alternativen. Die Flächen müssen nicht auch noch versiegelt werden. Die Natur soll für uns und unsere Kinder erhalten werden.</p>		<p>Die verkehrsrechtliche Anordnung eines Kreis- oder Einbahnverkehrs ist nicht Gegenstand des B-Plans.</p> <p>Auf die Freihaltung des Nachbargrundstücks (WA 9) besteht kein Anspruch (BVerwG U v. 18.09.2003 - 4 CN 3.02). Weil und soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öff.-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er dessen Beachtung grundsätzlich auch auf dem Nachbargrundstück erwarten. Diesem Anspruch wird die auf dem Nachbargrundstück zugelassene Nutzung gerecht. Die zugelassene Nutzungsart ist im WA 8 und im WA 9 identisch. Das zugelassene Nutzungsmaß im WA 9 bleibt mit der GRZ 0,25 sogar hinter der GRZ 0,3 des WA 8 zurück.</p> <p>Ziel der Planung ist neben der Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bestand auch die Nutzbarmachung von Baulandreserven, um der in Rostock bestehenden Baulandnachfrage zu entsprechen. Hieraus ergibt sich eine unmittelbare Planrechtfertigung für die Ausweisung von Ergänzungsbebauungen in Toitenwinkel Dorf (vgl. BVerwG B v. 14.08.95, 4NB 21.95).</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 87	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 07.08.2014
		Posteingang 14.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
<p>Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt.</p> <p>x1 Gewerbebetriebe sollten im Gewerbegebiet (z.B. bei Petzdorfer Straße) angesiedelt werden!</p>		<p>Störende Gewerbebetriebe sind nicht Bestandteil der zugelassenen Nutzungsart. Nicht störendes Gewerbe zählt zu den wohnverträglichen Nutzungsarten und trägt zur Erhaltung einer vitalen Nutzungsstruktur im Ort bei. Die zielgerichtet durch die Stadt Rostock erschlossenen Gewerbegebiete sollen vorrangig für die Ansiedlung von Gewerbeunternehmen dienen, die wegen zu erwartender Störwirkungen mit dem Wohnen unvereinbar sind.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 88	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 08.08.2014
		Posteingang 14.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt.  <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>(Datum / Unterschrift)</p>		Die angeregte Verlegung des Glascontainers wird planerisch nicht berücksichtigt. Zur Standorteignung – sh. Planbegründung, Pkt. 3.2. Die angeregte Fläche „Fitnesscenter“ ist privates Eigentum und steht für die öffentliche Nutzung nicht zur Verfügung. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 89	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 01.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 90	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 28.07.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1). (s.a. Reg.-Nr. 3)		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 91	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 03.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1). (s.a. Reg.-Nr. 3)		

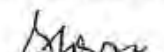
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 92	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 03.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1). (s.a. Reg.-Nr. 3)		


Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 93_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 08.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Für die Kirche bedeutet die Bebauung eine erhebliche Beeinträchtigung. Nicht nur der zu erwartende Baulärm, sondern die dadurch entstehende Bebauung mit dem Verkehr wirken störend auf zunehmende Beerdigungen und Hochzeiten unserer Kirche. Die Dorfstraßen sind für den mit Bebauung zunehmenden Verkehr nicht geeignet. Desweiteren benötigen Trauergäste, Besucher von Veranstaltungen und Hochzeitsgäste viele Parkflächen, so dass es teilweise schon jetzt zur Behinderung des Verkehrs kommt. Der zunehmende Verkehrslärm, erst Baufahrzeuge, später zunehmender Anwohnerverkehr, würden gerade auf Trauergäste pietätlos wirken.</p> <p>Die Belange der Kirche sollten gewahrt werden.</p>		<p>Die Verkehrsansprüche auch von Trauer- oder Hochzeitsgesellschaften sind in der Planung berücksichtigt. Die Festsetzung zusätzlicher Stellplatzflächen im Straßen-seitenraum folgt einer diesbezüglichen Bitte der Kirchgemeinde.</p> <p>Zur Aufnahmefähigkeit des bestehenden Straßennetzes wird auf die Behandlung der Sammel-Stellungnahme A verwiesen.</p> <p>Der zu erwartende Bauverkehr kann grundsätzlich zu temporären Beeinträchtigungen betroffener Anlieger führen. Er stellt jedoch keinen durch den Bebauungsplan bewirkten dauerhaften Nachteil dar, sondern reduziert sich mit dem fortschreitenden Vollzug des Bebauungsplans und endet mit der Planverwirklichung.</p> <p>Nach der Rechtsprechung gehören die Probleme, die sich aus der Realisierung eines Bebauungsplans durch Bauarbeiten ergeben, wegen ihrer zeitlichen Begrenzung nicht zu den Konflikten, die der Bebauungsplan selbst lösen muss und kann (BVerwG 4 BN 6.99). Die Organisation und behördliche Abstimmung des Bauverkehrs stellt gegenüber der Bauleitplanung einen selbständigen Akt dar, in dessen Rahmen auch die Belange der Betroffenen berücksichtigt werden.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 94	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 95_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 10.07.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Ich kann nicht verstehen dass man im Dorf Toitenwinkel ein Gewerbebetrieb(Gartenbaubetrieb) zulassen will.</p> <p>Allein das erhöhte Verkehrsaufkommen auf den ohnehin schon schmalen Straßen spricht dagegen. Bei Gegenverkehr von PKW und Pkw muss schon ein Fahrzeug auf den Gehweg ausweichen.</p> <p>Es gibt in Rostock und Umgebung genügend Gewerbegebiete die freie Kapazität für derartige Betriebe bieten.</p> <p>In der Vergangenheit wurde durch Fehlplanungen doch schon genug zerstört, ob in Rostock oder anderswo.</p> <p>Warum kann man das Dorf Toitenwinkel nicht so belassen wie es ist, muss immer alles zugebaut werden?</p>		<p>Gartenbaubetriebe werden in diesem B-Plan als Ausnahme nach § 4 (3) BauNVO nur für solche Teilflächen zugelassen, wo entsprechend große Grundstücke grundsätzlich zur Verfügung stehen. Die Zulassung ist nicht als ausschließliche Nutzungsfestlegung zu verstehen. Für die Bereiche WA 1 – 10, WA 14 - 18, wo nach vernünftigem Ermessen eine gartenbauliche Gewerbenutzung wegen geringer Parzellengrößen nicht in Frage kommt, wird sie im B-Plan ausgeschlossen.</p> <p>Ein Gartenbaubetrieb zeichnet sich nicht durch besonders intensive Verkehrsauswirkungen aus.</p> <p>Zur Aufnahmefähigkeit des bestehenden Straßennetzes wird auf die Behandlung der Sammel-Stellungnahme A verwiesen.</p> <p>Für den Begegnungsfall Pkw/Lkw sind in der Lindenallee und in der Krummendorfer Straße Ausweichstellen eingerichtet. Die festgesetzte Breite der Verkehrsflächen erlaubt im Bedarfsfalle die Einrichtung zusätzlicher Ausweichstellen. Die Ausbaubreite des Marienroggenweges erlaubt Begegnungsverkehr auf der gesamten Länge (mit Ausnahme des Westabschnitts am Gutshof).</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</p>		


Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 96	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 06.08.2014
		Posteingang 14.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
<p>Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt.</p> <p>Erhaltung der Dorfstruktur mit freiem Dorfplatz Bau eines Spielplatzes</p>		<p>Die Planung eines öffentlichen Spielplatzes ist nicht beabsichtigt – vgl. Planbegründung Pkt. 3.2.</p> <p>Die Festsetzung des Baugebietes WA 9 in integrierter Siedlungslage kommt nach allgemeinen Planungsgrundsätzen vorrangig für eine Nachverdichtung in Betracht, da eine Entwicklung an anderer Stelle in den Außenbereich hinein und zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen hier vermieden wird (vgl. § 1a (2) BauGB). Die Notwendigkeit der Planung ergibt sich aus dem planungsrechtlichen Ordnungsbedürfnis und dem gesamtstädtischen Wohnbaulandbedarf.</p> <p>Das Baugebiet WA 9 bleibt aus den vg. Gründen Inhalt der Planfestsetzungen.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Auf die Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 97_1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 16.07.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div>Rostock, 16. Juli 2014</div> <div>2. Entwurf des Bebauungsplan Nr. 14.WA155 „Dorf Toitenwinkel“</div> <p>Sehr geehrte Frau Schölens,</p> <p>im Juni 2011 überreichten wir unseren Standpunkt bzw. unsere Einwände/Hinweise, um eine Zerstörung des dörflichen Charakters von Dorf-Toitenwinkel zu verhindern. Das betrifft die Lebensqualität der Einwohner und die Belange des Umwelt- und Tierschutzes ebenso.</p> <p>Nun liegt seit dem 10. Juli 2014 o. g. Entwurf zur Einsichtnahme aus.</p> <p>Aus diesem Grunde wiederholen wir unsere nicht von der Hand zu weisenden Bedenken.</p> <p>Einige Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none">- zunehmender Straßenverkehr durch Autos aufgrund der steigenden Einwohnerzahl- Das bedeutet mehr Lärmbelastung, Abgase nehmen zu, Staubentwicklung – negative Einflüsse für das Wohlbefinden von Mensch und Tier und Vegetation- Wir weisen auch darauf hin, dass im Dorf fünf geschützte Arten Fledermäuse leben.- Wir weisen darauf hin, dass im Dorf (Friedhofgelände) eine Weitere geschützte Tierart lebt: Der „Vogel des Jahres 2012“ – Der Eisvogel. <p>Wir schlagen vor, eine Entlastungsstrecke zu bauen, die eine Umgehung und Entlastung des zu erwartenden Straßenverkehrs darstellt. Die derzeitige gute und angenehme Lebens- und Wohnsituation der jetzigen Dorfbevölkerung muß erhalten bleiben und der einmalige Charakter von Toitenwinkel-Dorf darf durch die Bebauung nicht zerstört werden.</p> <p>Bitte beachten Sie unsere Hinweise und Bedenken.</p> <div> Dr. Wolfgang Horn Vorsitzender</div> <div>Anlage Kopie unseres Schreibens vom 20. 6. 2011</div>		<p>Der Bebauungsplan berührt keine satzungsgemäßen Ziele des Rostocker Tierschutzvereins.</p> <p>Der Hinweis auf vorkommende Fledermausarten ist im B-Plan berücksichtigt. Der Plan löst keine Tötungs-/Störungs-/Beeinträchtigungsverbote i.S. d. § 44 BNatSchG aus.</p> <p>In der Planbegründung ist dargelegt, dass das vorhandene Straßennetz ausreichend leistungsfähig für die Aufnahme des Mehrverkehrs ist, der aus den Festsetzungen entsprechend dem 2. Planentwurf resultiert (Begründung Pkt. 3.5). Für eine zusätzliche Erschließungsstraße besteht kein Erfordernis.</p>		

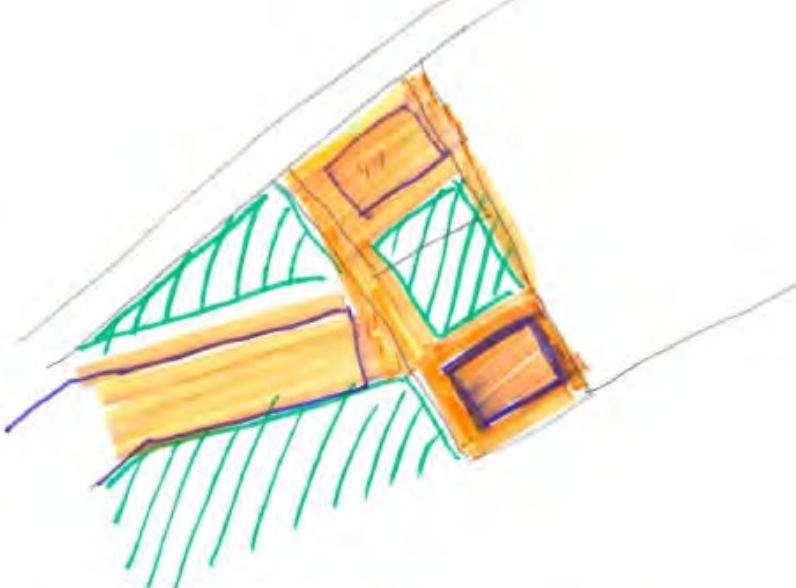
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“								
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf											
Lfd. Nr. 97_3		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 16.07.2014	Posteingang 14.08.2014						
Stellungnahmen			Behandlung								
<p>Rostocker Tierschutzverein e. V. - 2 -</p> <p>Ebenso kümmert sich Frau Bülichmann als Tier- und Naturschützerin um die Lebensräume für Laubfrösche, Fledermäuse, Wildkaninchen, Füchse, Rehe, Kreuzottern und andere Wildtiere. Es ist nicht zu übersehen und für alle bemerkbar: Die Lebensräume für die Wildtiere und die Wohnumgebung der Menschen wird immer mehr durch Bautätigkeiten und Versiegelungen erschreckend eingeschränkt bzw. sogar total vernichtet.</p> <p>Ganz besonders möchten wir Sie auf die unter Naturschutz stehenden Laubfrösche und Fledermäuse aufmerksam machen und fordern, die bereits lang angestammten Lebensräume nicht zu zerstören.</p> <p>Beim Naturschutzbund e. V. in Rostock gibt es entsprechende Fachgruppen. Wir bitten dringlichst, Ihrerseits sich mit den Experten in Verbindung zu setzen! Durch Bauaktivitäten jeglicher Art passiert dies; anschließende Erhaltungsmaßnahmen sind damit hinfällig, weil vorher die Tiere ums Leben gekommen sind bzw. getötet wurden. Das dulden wir und die Bewohner von Toitenwinkel-Dorf nicht.</p> <p>Die im Kirchturm der Toitenwinkler Kirche unter Naturschutz stehenden Eulen werden im Dorf regelmäßig von Naturschützern des NABU betreut.</p> <p>Frau Bülichmann setzt sich auch für die vorhandenen Vögel und deren Lebensraum ein, beschützt und betreut diese.</p> <p>Von all' den angezeigten Aktivitäten haben wir uns persönlich ein Bild gemacht und stärken Frau Bülichmann und alle Anwohner in ihrem Bemühen um eine intakte Umwelt und ein vernünftiges Miteinander mit der Natur, der vorhandenen Dorfstruktur und den Haus- und Wildtieren.</p> <p><u>Wir verweisen auf die Einhaltung der naturschutzrechtlichen Belange und bitten um konstruktive Beratungen mit Verantwortlichen beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur und den entsprechenden Mitgliedern des Naturschutzbundes e. V. in Rostock.</u></p> <p>Es gilt gemeinsam mit allen Beteiligten für das Dorf und deren jetzigen Bewohnern das Dorf in seiner Struktur zu bewahren und erhalten – einschließlich vorhandene Fauna.</p> <p><u>Keine Baumaßnahmen dürfen die vorhandene Natur und die Lebensräume zerstören!</u></p> <p><u>Gerne stehen wir zu Gesprächen bereit. Rufen Sie uns an. Wir sind wie folgt telefonisch zu erreichen:</u></p> <table><tr><td>montags</td><td>11:00 bis 14:00 Uhr</td></tr><tr><td>mittwochs</td><td>10:00 bis 12:00 Uhr</td></tr><tr><td>donnerstags</td><td>14:00 bis 16:00 Uhr</td></tr></table> <p><i>Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit mit Ihnen.</i></p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> <div> Dr. Wolfgang Horn 1. Stellvertreter des Vorsitzenden</div> <div>Rostocker Tierschutzverein e.V. Tierschutzstraße 18 18053 Rostock Telefon +49 381 12 50</div>			montags	11:00 bis 14:00 Uhr	mittwochs	10:00 bis 12:00 Uhr	donnerstags	14:00 bis 16:00 Uhr	<p>Eine Lebensraumnutzung der Ortslage durch Füchse, Rehe, Wildkaninchen wurde nicht festgestellt und wäre auch atypisch. Die Planung beschränkt sich auf Flächen der Innenentwicklung und konkurriert deshalb nicht mit den Lebensraumansprüchen der vg. Arten.</p> <p>Igel wurden auf den Flächen, auf denen planerische Eingriffe vorgesehen sind, ebensowenig festgestellt. Als typischer Kulturfolger findet er jedoch seinen Lebensraum fast ausschließlich in menschlichen Siedlungen, weil er hier in Hecken und Gebüsch Nistgelegenheiten und ein reichhaltiges Nahrungsangebot findet. Die vorliegende Planung sichert und ergänzt diesbezüglich vorhandene Strukturen. Naturnah gestaltete und bewirtschaftete Gärten bieten Igel Nahrungstiere, Unterschlupf und Nistgelegenheiten.</p> <p>Der Lebensraum des Laubfroschs oder von Fledermäusen wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Im Ergebnis einer Speziellen artenschutzrechtlicher Prüfung (Biota, 2011) wird festgestellt, dass die Planung nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führt.</p> <p>Die Hinweise werden vollständig berücksichtigt.</p>		
montags	11:00 bis 14:00 Uhr										
mittwochs	10:00 bis 12:00 Uhr										
donnerstags	14:00 bis 16:00 Uhr										

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 98	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.05.2014	Posteingang 15.05.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div>Rostock, 13. Mai 2014</div> <div>B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel Schaffung von Bauland Marienroggenweg</div> <p>Vor Jahren habe ich in Ihrem Amt vorgesprochen, um auf dem o. g. Flurstück eine Grillhütte von ca. 12 - 14 qm gemeinsam mit meinem Nachbarn Herrn , Haus-Nr. , errichten zu können.</p> <p>Sie teilten mir damals mit, dass die Grillhütte auf dem Flurstück nicht gebaut werden kann, da sie für die Bebauung auf einer Wiese wegen der Größe und der Bebauung in der zweiten Reihe nicht zulässig sei. Ich habe mich damals damit abgefunden.</p> <p>Am 24.04.2014 nahm ich an der Ortsbeiratssitzung in Toitenwinkel teil, da der o. g. B-Plan als Auslegungsbeschluss auf der Tagesordnung stand.</p> <p>Aus dem Plan ging hervor, dass eine Bebauung in der zweiten Reihe (siehe Flurstück 29/5) möglich ist.</p> <p>Diese Bebauung in der zweiten Reihe möchte ich auch für mich auf dem Flurstück 46/14 beanspruchen mit der Option, zu einem späteren Zeitpunkt Wohnraum für meine Kinder zu schaffen oder, wie oben erwähnt, eine Grillhütte bauen zu können.</p> <p>Ich beantrage die Aufhebung der im Aufstellungsbeschluss B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel gekennzeichneten Baugrenze zwischen den Flurstücken 46/21 und 46/14.</p>		<p>Die im 2. Entwurf des B-Plans vorgesehenen überbaubaren Flächen (Baugrenze), wie auch die Abgrenzung zwischen Bauland und priv. Grünfläche wird beibehalten. Die Baugrenze erfasst hier die Verteilung der bestehenden Gebäude mit dem Hauptnutzungszweck. In diesen vorgegebenen Bebauungstreifen sollen sich auch künftig baul. Ergänzungen oder Ersatzbebauungen einordnen. Durch die Baugrenze wird die Erhaltung der aufgelockerten Straßenrandbebauung in der bestehenden Struktur gewährleistet (vgl. Planungsziele). Nebenanlagen sowie Garagen/Carports können nach § 23 (5) BauNVO außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden (Entscheidungsermessen der Baugenehmigungsbehörde).</p> <p>Die Abgrenzung zwischen Bauland und privater Hausgartenfläche folgt ebenfalls den gewachsenen Verhältnissen und berücksichtigt die nördliche Ausdehnung bestehender Nebenanlagen, soweit diese nur im Bauland zulässig sind. Die nördlichen Grundstücksteile sind als Garten- und Erholungsfläche genutzt. Die bestehende Struktur (straßenseitig orientierte einzeilige Bebauung, rückwärtige Hausgärten) soll bewahrt werden.</p> <p>Die Anregung zur nördlichen Ausdehnung der Bebauungsgrenzen (Baugrenze, Baugebietsgrenze) würde entgegen den Planungszielen zu einem Strukturwandel des Dorfes führen, weil eine Hinterliegerbebauung dann für das gesamte WA 12 und vergleichbar gelagerte andere Flächen zuzulassen wäre. Dies widerspricht auch den vielfach vorgetragenen Anwohnerinteressen nach Beschränkung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten. Es ist zudem anzunehmen, dass nicht jeder Grundstückseigentümer hier eine Hinterliegerbebauung anstrebt. Eine Zulassung der Hinterliegerbebauung würde deshalb zu einer heterogenen Verzahnung von Garten-/Erholungsnutzungen und Wohnnutzungen mit entsprechendem Konfliktpotenzial in den dadurch veränderten nachbarschaftlichen Verhältnissen führen. Dies soll vermieden werden.</p> <p>Bei der im Einzelfall zugelassenen Hinterliegerbebauung auf dem Flst. 29/5 liegt der Fall anders. Der Struktureingriff ist unbedeutend und lässt keine negativen Vorbildwirkungen erwarten, weil die Hinterliegerbebauung hier die Zeile aus HNr. 42 - 46 (Marienroggenweg) fortsetzt und auch nicht nennenswert in den zusammenhängenden rückwärtigen Gartenbereich eingreift.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. (s.a. Reg.-Nr. 99)</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 99	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.05.2014	Posteingang 15.05.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<div>Rostock, 13. Mai 2014</div> <div>B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel <u>Schaffung von Bauland Marienroggenweg</u></div> <div>Vor Jahren haben meine Nachbarn Fam. [REDACTED] Ihrem Amt vorgeschrieben, um gemeinsam mit mir auf dem o. g. Flurstück eine Grillhütte von ca. 12 - 14 zu errichten.</div> <div>Sie teilten uns damals mit, dass die Grillhütte auf dem Flurstück nicht gebaut werden kann, da sie für die Bebauung auf einer Wiese wegen der Größe und der Bebauung in der zweiten Reihe nicht zulässig ist. Wir haben uns damals damit abgefunden.</div> <div>Am 24.04.2014 nahm ich an der Ortsbeiratssitzung in Toitenwinkel teil, da der o. g. B-Plan als Auslegungsbeschluss auf der Tagesordnung stand.</div> <div>Aus dem Plan ging hervor, dass eine Bebauung in der zweiten Reihe (siehe Flurstück 29/5) möglich ist.</div> <div>Diese Bebauung in der zweiten Reihe möchte ich auch für mich auf dem Flurstück 46/15 beanspruchen mit der Option, zu einem späteren Zeitpunkt Wohnraum für meinen Sohn oder meiner Mutter zu schaffen oder einen Carport bauen zu können.</div> <div>Ich beantrage die Aufhebung der im Aufstellungsbeschluss B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel gekennzeichneten Baugrenze zwischen den Flurstücken 46/19 und 46/23 und 46/15.</div>		<div>Die im 2. Entwurf des B-Plans vorgesehenen überbaubaren Flächen (Baugrenze), wie auch die Abgrenzung zwischen Bauland und priv. Grünfläche wird beibehalten. Die Baugrenze erfasst hier die Verteilung der bestehenden Gebäude mit dem Hauptnutzungszweck. In diesen vorgegebenen Bebauungstreifen sollen sich auch künftig baul. Ergänzungen oder Ersatzbebauungen einordnen. Durch die Baugrenze wird die Erhaltung der aufgelockerten Straßenrandbebauung in der bestehenden Struktur gewährleistet (vgl. Planungsziele). Nebenanlagen sowie Garagen/Carports können nach § 23 (5) BauNVO außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden (Entscheidungsermessen der Baugenehmigungsbehörde).</div> <div>Die Abgrenzung zwischen Bauland und privater Hausgartenfläche folgt ebenfalls den gewachsenen Verhältnissen und berücksichtigt die nördliche Ausdehnung bestehender Nebenanlagen, soweit diese nur im Bauland zulässig sind. Die nördlichen Grundstücksteile sind als Garten- und Erholungsfläche genutzt. Die bestehende Struktur (straßenseitig orientierte einzeilige Bebauung, rückwärtige Hausgärten) soll bewahrt werden.</div> <div>Die Anregung zur nördlichen Ausdehnung der Bebauungsgrenzen (Baugrenze/Baugebietsgrenze) würde entgegen den Planungszielen zu einem Strukturwandel des Dorfes führen, weil eine Hinterliegerbebauung dann für das gesamte WA 12 und vergleichbar gelagerte andere Flächen zuzulassen wäre. Dies widerspricht auch den vielfach vorgetragenen Anwohnerinteressen nach Beschränkung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten. Es ist zudem anzunehmen, dass nicht jeder Grundstückseigentümer hier eine Hinterliegerbebauung anstrebt. Eine Zulassung der Hinterliegerbebauung würde deshalb zu einer heterogenen Verzahnung von Garten-/Erholungsnutzungen und Wohnnutzungen mit entsprechendem Konfliktpotenzial in den dadurch veränderten nachbarschaftlichen Verhältnissen führen. Dies soll vermieden werden.</div> <div>Bei der im Einzelfall zugelassenen Hinterliegerbebauung auf dem Flst. 29/5 liegt der Fall anders. Der Struktureingriff ist unbedeutend und lässt keine negativen Vorbildwirkungen erwarten, weil die Hinterliegerbebauung hier die Zeile aus HNr. 42 - 46 (Marienroggenweg) fortsetzt und auch nicht nennenswert in den zusammenhängenden rückwärtigen Gartenbereich eingreift.</div> <div>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. (s.a. Reg.-Nr. 98)</div>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr. 100_1		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 06.05.2014	Posteingang 06.05.2014
Stellungnahmen			Behandlung		
<p>Einspruch</p> <p>Entwurf Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 "Dorf Toitenwinkel"</p> <p>Sehr geehrte Frau Schölens,</p> <p>die im Teil B mit Punkt 4.7 bezeichnete Fläche beinhaltet einen Teil unseres Grundstücks. Wir bitten um Änderung der ausgewiesenen Flächennutzung der in der Anlage gekennzeichneten Fläche, damit</p> <p>Wir bedanken uns für Ihre Bemühungen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><i>die Fläche genutzt werden kann für, bestellbare Gartenfläche, Schuppen, Spielplatz, Gartenmauerung für das Wohnhaus in erster Reihe.</i></p> <p><i>Anlage Flurbereinigung mit Grundstückskennzeichnung</i></p>			<p>Die Festsetzung 4.7 wird entsprechend der Anregung auf die Grundstücksgrenzen zurückgenommen, weil dem zugehörige Baugrundstück Lindenallee 5b keine naturschutzrechtlichen Eingriffe zuzuordnen sind und ein Zugriff aufgrund des Eigentumsübergangs nicht mehr möglich ist.</p> <p>Die Ausgleichsbilanzierung des B-Plans wurde entsprechend überarbeitet mit der Folge der Festsetzung eines zusätzlichen Anpflanzgebotes auf der Eingriffsfläche Flst. 32/21 (alt: 32/3).</p> <p>Die Anregung wird vollständig berücksichtigt</p>		
					

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 101_1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 14.08.2014	Posteingang 26.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Sehr geehrte Frau Schölens,</p> <p>gemäß des Schreibens von Frau Fritsche vom 28.07.14, sollten während der Auslegungsphase die Ergebnisse der bisherigen Stellungnahmen gezeigt werden. Liege ich mit der Annahme richtig, dass wenn die Darstellungen des von mir eingereichten Transparents vom 06.05.14 nicht dargestellt sind, diese dementsprechend abgelehnt sind?</p> <p>Sollte dies so sein, möchte ich diese Darstellung bzw. das Transparent hiermit erneut "vorlegen" und prüfen lassen.</p> <p>Wichtigster Grund für die Verschiebung des Baufensters der zweiten Reihe im Marienroggenweg ist, dass dieses viel zu dicht am bisherigen Bestandsobjekt liegen würde und damit durch einen möglichen Neubau sowie die Nachbarhäuser und den ehemaligen Friedhof unverhältnismäßig viel Schattenwurf auf dem Grundstück wäre. Dies würde die Wohnqualität von Fam. Dräger massiv einschränken.</p> <p>Ein weiterer ebenso wichtiger Grund ist die aus der bisherigen Darstellung resultierende Grundstücksteilung. Sollte es dabei bleiben würde das Bestandsobjekt nur noch etwa 1/3 der ursprünglichen Grundstücksfläche besitzen wogegen der Neubau 2/3 der ursprünglichen Grundstücksfläche besäße. Eine Teilung von 50:50 wäre auch hier wesentlich sinnvoller, da sonst eine Gartennutzung von Seiten des Bestandsobjektes jedweder Art ebenso deutlich eingeschränkt wäre.</p> <p>Ebenso möchte ich darauf hinweisen, dass eine Verschiebung des Baufensters NICHT dazu führt, wie in einer ursprünglich Darstellung einmal zu sehen war, dass ein Biotop oder sonstige Naturschutzbedürftigen Areale gestört werden.</p> <p>Auch die Verlängerung des Baufensters als eine Art Sichtachse zu den vorhandenen Doppelhäusern ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, da diese Sichtachse nur auf dem Plan bzw. aus der Luft zu sehen wäre. Durch die vorhanden Bebauung der Nachbargrundstücke, insbesondere durch den vorhandenen Bewuchs der Vorgärten und der Tatsache, dass das beantragte Baufenster in der zweiten Reihe liegt, wäre ein Neubau von der Straße aus kaum zu sehen, sodass auch von dieser Seite eine Verschiebung des Baufensters kein Problem darstellen sollte.</p>		<p>Die zugelassene Hinterliegerbebauung auf dem Flst. 29/5 berücksichtigt eine diesbezügliche Anregung v. 25.07.10. Dazu erfolgte eine Einzelfallprüfung, weil eine Bebauung in 2. Reihe sich nicht zwanglos aus der bestehenden Bebauungsstruktur des Ortes aufdrängt. Die bestehende Struktur ist geprägt durch eine zum Marienroggenweg orientierte einzeilige Bebauung und eine rückwärtige Grundstücksnutzung als Hausgärten. In diese Struktur soll möglichst wenig eingegriffen werden, um Spannungen im nachbarschaftlichen Austauschverhältnis zu vermeiden und um keine negativen Vorbildwirkungen zu erzeugen. Aus diesem Grunde wurde die zugelassene Zusatzbebauung in Fortsetzung der bestehenden Bauzeile festgesetzt. In den zusammenhängenden rückwärtigen Gartenbereich wird dadurch nicht bzw. nur geringfügig eingegriffen. Ein für die Besonnung des Vordergrundstücks notwendiger Bauabstand wurde in der Prüfung ebenfalls berücksichtigt. Die festgesetzten Baugrenzen erlauben eine Ergänzungsbebauung mit einem Abstand von ca. 22 m zum Vorderhaus und eine süd-südöstliche Einordnung der Ergänzungsbebauung. Die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange der Belichtung, Besonnung und Belüftung sind dadurch ausreichend gewahrt. Der B-Plan stellt es frei, die direkte Südrichtung zum Vorderhaus unbebaut zu belassen. Unter diesen Umständen kann sowohl die Mindestbesonnung gem. DIN 5034-1 (≥ 1h am 17.01.) und auch eine durch das OVG Berlin (B. v. 27.10.04) gebilligte Besonnungsdauer zu den Daten der Tag- und Nachtgleiche (20.03. und 22.09.) für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden gewährleistet werden. Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist damit ausreichend beachtet.</p> <p>Der angeregten südlichen Verschiebung der Zusatzbebauung steht der Aspekt der Strukturwahrung und der Freihaltung der zusammenhängenden Hausgartenzone entgegen.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 101_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 14.08.2014	Posteingang 26.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
				
<p>Änderungswunsch:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die bestehende Planung verursacht eine ungünstige Teilung des Grundstücks zu Lasten des Bestands (800m²: 1.600m²). Vom Eigentümer ist daher eine Verschiebung nach hinten gewünscht um eine gleichmäßige Teilung zu erreichen.2. Die bestehende Planung verursacht durch einen Neubau starken Schattenwurf auf den Bestand.				

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 102	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 25.04.2013
		Posteingang 25.04.2013	
Stellungnahmen		Behandlung	
<p>Betreff: B-Plan Nr. 14.WA.155, Gebiet „Dorf Toitenwinkel“</p> <p>Hiermit bekunde ich meine Anregung zum o.g. B-Plan im Rahmen der (frühzeitigen) Öffentlichkeitsbeteiligung.</p>		<p>(Anregungen wurden nicht übersandt.)</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr. 103 (für 17, 22, 40, 64, 66, 75, 77, 78)		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 14.08.14	Posteingang 18.08.15
Stellungnahmen			Behandlung		
<p>Unsere Mandanten sind sämtlich Eigentümer und Bewohner von Grundstücken, die sich an den zur verkehrlichen Erschließung der zusätzlichen Wohnbauflächen maßgeblichen Straßen Krummendorfer Straße und Lindenallee befinden und damit unmittelbar von den beabsichtigten Planfestsetzungen betroffen.</p> <p>Namens unserer Mandanten werden nachfolgende Einwendungen zur verkehrlichen Erschließung und der daraus resultierenden Zunahme von Straßenverkehr und Verkehrslärmemissionen vorgetragen:</p> <p>Insbesondere durch die Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete 1 bis 6 aber auch der weiteren Gebiete wird es zu einer Zunahme des Verkehrs im gesamten Bebauungsplangebiet, insbesondere aber in der Krummendorfer Straße und der Lindenallee kommen.</p> <p>Weder der ausgelegten Begründung noch den darüber hinaus ausgelegten Unterlagen ist zu entnehmen, dass im Rahmen der bisherigen Planaufstellung hinreichende Grundlagen geschaffen wurden, die eine ordnungsgemäße Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 7, 9 BauGB ermöglichen. So wurde insbesondere kein Verkehrsgutachten eingeholt, aus dem sich unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Zunahme der baulichen Nutzung die Geeignetheit der beabsichtigten verkehrlichen Erschließung ergibt. Ebenso wenig wurde darauf aufbauend ein Verkehrslärmgutachten eingeholt.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegen und untereinander gerecht abzuwägen. Dieses Gebot ist verletzt, wenn in die Abwägung ein Belang nicht eingestellt worden ist, der nach Lage der Dinge in sie hätte eingestellt werden müssen. Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht.</p> <p>Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials hat sich der Planungsträger Klarheit darüber zu verschaffen, in welcher Größenordnung Verkehrsbe- und -entlastungen bei der Verwirklichung der Planung für die Anleger durch den Straßenverkehr konkret zu erwarten sind. Eine abwägungsfehlerfreie Würdigung solcher</p>			<p>Ungeachtet des mehrfachen Vorbringens über bestehende problematische Verkehrsverhältnisse und eine unzureichende Tragfähigkeit des Verkehrssystems für die mit der Planung induzierten Mehrverkehre, wird diese subjektive Einschätzung durch wiederholte Zählungen und den prognostizierten Mehrverkehr nicht bestätigt. So weist die maßgebliche Krummendorfer Straße, in deren Südabschnitt der Ortsverkehr zusammenfließt und die Verkehrsbelegung sich konzentriert, in der Spitzenstunde eine Belegung < 50 Kfz/h auf (Zählung 2015). Es liegt nahe, dass nach der Kreuzung Lindenallee/Krummendorfer Straße mit entsprechender Verteilung der Verkehrsströme die Belegung auf den nachgeordneten Straßen des Dorfes jwls. geringer sein muss. Die in Rede stehende Krummendorfer Straße sowie die Lindenallee sind in der Qualität einfacher Wohnwege ausgebaut und genutzt. Die RAST 06, Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, nennt unter Pkt. 5.2 als Einsatzgrenze für die Neuplanung von Anliegerstraßen mit Mischverkehr (Fußgänger/Kfz) eine Belastungsgrenze von 150 Kfz/h. Die Krummendorfer Straße entspricht diesem Straßentypus (Mischverkehr / „Spielstraße“, Schrittgeschwindigkeit / Ausbaubreite 5,3 m mit Ausweichstellen und „weicher“ Separation des Fußgängerverkehrs). Ebenso die Lindenallee (Mischnutzung, Tempo 30, Ausbaubreite 4 m mit Sommerweg und Ausweichstelle). Die Richtlinie RAST 06 bildet eine geeignete und anerkannte Orientierungshilfe für die städtebauliche Planung (vgl. Hess.VGH, U. v. 25.02.2004, 9 N 3123/01). Auf diese Planungshilfe verweist auch die Planbegründung (Pkt. 3.5). Angesichts der bestehenden Leistungsfähigkeitsreserven dieser Straßenzüge und der vertretbaren Größenordnung des zu erwartenden Mehrverkehrs bestand für eine spezielle Verkehrsbegutachtung keine Veranlassung. Ebenso sind die Lärmimmissionen anhand einer einfachen Ausbreitungsrechnung nach RLS 90, Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, für die planerische Abwägung hinreichend genau beurteilbar und bedürfen keiner speziellen gutachterlichen Ermittlung. Die bestehende Schallimmissionssituation ist von lediglich einer Lärmart gekennzeichnet und es liegen einfache topographische Verhältnisse vor. Eine ergänzende Darlegung zu Verkehrsmengen auf der Grundlage der ‚Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen‘ (FGSV, 2006) und eine Erläuterung der Verkehrslärmimmissionen anhand von Berechnungsergebnissen nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) wurden in der Planbegründung ergänzt (Pkt. 3.5, 4.1.2.1, 5).</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 103-2 (für 17, 22, 40, 64, 66, 75, 77, 78)	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Belange erfordert zunächst, das Gewicht der konkurrierenden Belangen zutreffend, dass heißt grundsätzlich auf Grundlage einer tragfähigen, methodisch mängelfreien verkehrstechnischen Beurteilung zu ermitteln (vgl. BVerwG vom 09.11.1979, BVerwG 5987/100 ff).</p> <p>In der Nichteinholung eines Verkehrsgutachtens aber auch eines Verkehrslärmgutachtens liegt ein relevantes Ermittlungsdefizit, das eine ordnungsgemäße Abwägung unmöglich macht. Dies umso mehr, als die verkehrlichen Belange gemäß Ziff. 5 der ausgelegten Begründung als Schwerpunkt der Abwägung bezeichnet werden, aber in Ermangelung ausreichender Grundlagen nicht abgewogen werden können.</p> <p>Gemäß Ziff. 2.2.2 der ausgelegten Begründung wird zunächst erkannt und festgestellt, dass die vorhandenen Straßenquerschnitte im Dorf bereits jetzt das Begegnen von Fahrzeugen nicht an jeder Stelle und nur mit gegenseitiger Rücksichtnahme zulassen. Bereits dieser Umstand bietet Veranlassung für die nähere und offenkundig nicht durchgeführte Untersuchung der möglichen verkehrlichen Belastung der beabsichtigten Erschließungsstraßen.</p> <p>Zu Ziff. 3.5 der ausgelegten Begründung wird ausgeführt, dass der bestehende Erschließungsring aus Lindenallee, Marienroggenweg und Krummendorfer Straße für den Anschluss der Wohnbauentwicklungsflächen (WA1 bis 6, WA9) ausreichend leistungsfähig sei. Ausbaurfordernisse entstünden nicht, vielmehr sei das erwartete Verkehrsaufkommen auf den Anliegerstraßen im Dorf mit vielen ähnlich dimensionierten Straßen in anderen Wohngebieten vergleichbar. Mischverkehr sei auf der Fahrbahn zulässig und verträglich.</p> <p>Ob der vorbezeichnete „Erschließungsring“ tatsächlich ausreichend leistungsfähig ist, wurde allerdings nicht näher untersucht. Insbesondere wurde offensichtlich auch nicht auf Grundlage der bereits im Rahmen frühzeitiger Bürgerbeteiligung geäußerten Einwendungen seit dem Jahre 2012 Verkehrszählungen durchgeführt, um einen etwaigen Ausbaubedarf oder Alternativvarianten in Betracht zu ziehen.</p> <p>Soweit zu Ziff. 3.5 der ausgelegten Begründung „etwa maximal 30 bis 45 zusätzliche WE „oder“ ca. 28 bis 43“ zusätzliche Haushalte angenommen werden, ist diese Annahme nicht detailliert nachvollziehbar.</p> <p>Vielmehr kann vermutet werden, dass durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen jedenfalls etwa 90 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden können</p>		<p>Die bestehenden Verkehrsanlagen werden als ausreichend tragfähig für die Anforderungen der Planung einschl. der zusätzlich zugelassenen baul. Nutzungen bewertet. Die unter Pkt. 2.2.2 der Planbegründung beschriebene Verkehrsqualität stellt dabei unter Berücksichtigung des sehr geringen Verkehrsaufkommens eine typische Praxissituation dar, die mit vielen ähnlich dimensionierten Anliegerstraßen in anderen Wohngebieten vergleichbar ist.</p> <p>Die Feststellungen in der Planbegründung zum Verkehrsaufkommen sind durch Zählungen des Tief- und Hafenbauamtes untersetzt. Das für die Entwurfsphase maßgebliche Zählergebnis aus 2009 ist dazu in der Planbegründung (2. Entwurf) dargelegt. In die Begründung zur abschließenden Planfassung wird das aktuelle Zählergebnis aus 2015 aufgenommen. Die Knotenpunkte im Dorf werden ca. alle 5 Jahre gezählt. Nach Fertigstellung der neuen Bebauung an der Lindenallee ist eine außerplanmäßige Zählung vorgesehen. Ein 2-jährlicher Zählrhythmus, wie zunächst beabsichtigt, ist aufgrund der insgesamt geringen Verkehrsbelegung nicht begründbar.</p> <p>Die Angabe der WE-Zahlen ist entsprechend dem Rahmencharakter des Plans als ungefährender Wert zu verstehen. Er ergibt sich aus der Geometrie der zugelassenen überbaubaren Flächen (Baugrenzen), dem zugelassenen Maß der Nutzung sowie der vorgesehenen Erschließungssituation. Er berücksichtigt ein durchschnittliches Bauprogramm im Einfamilienhausbau bzw. im Falle der Errichtung von Mehrfamilienhäusern (WA 1 - 4, 6) marktübliche Wohnungsgrößen und</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr.	Bürger	Postausgang	Schreiben vom
103-3 (für 17, 22, 40, 64, 66, 75, 77, 78)			Posteingang
Stellungnahmen		Behandlung	
<p>Insbesondere in den Gebieten WA 1 bis WA 6 soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, da zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb der jeweiligen Baufelder lediglich Begrenzungen zu den Gebäudeabmaßen, aber keine höchstzulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt werden soll.</p> <p>Selbst bei großzügiger Auslegung der Wohnungsgrößen können mithin unter Berücksichtigung der denkbaren Geschossflächen allein in den Gebieten WA1 bis WA 6 etwa 70 Wohnungen geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der weiteren Wohnbauflächen ist mithin mit einer zusätzlichen Schaffung von bis zu 90 Wohneinheiten oder gar mehr zu rechnen. Die getroffene Annahme zu Ziff. 3.5 der ausgelegten Begründung ist folglich weder zutreffend noch nachvollziehbar.</p> <p>Es wäre daher in besonderer Weise abwägungsfehlerhaft, einen möglichen Konflikt zwar zu erkennen, aber sich darauf zu verlagern, in Zukunft Verkehrszählungen durchzuführen, um einen Ausbaubedarf rechtzeitig und sachgerecht beurteilen zu können, wie es sich aus Ziff. 5 der ausgelegten Begründung ergibt, denn dabei wird nicht berücksichtigt, ob im Falle der Zunahme des Verkehrs ein Ausbau der vorhandenen Erschließungsstraßen überhaupt möglich ist. Gerade dies ist nicht der Fall. Insbesondere in der Krummendorfer Straße und in der Lindenallee ist ein Begegnungsverkehr ohne Ausweichen nicht möglich. Zusätzliche Ausbaumöglichkeiten dieser beiden Straßen sind nicht vorhanden.</p> <p>Daraus folgt weiter, dass eine hinreichende Untersuchung der Umweltbelastungen insbesondere durch zu erwartenden Ausweichverkehr und wartende Fahrzeuge erforderlich ist.</p> <p>Erst nach dem Vorliegen gutachterlichen Feststellungen sowohl zur Verkehrserschließung als auch der zu erwartenden Umweltbelastung ist darüber hinaus eine ordnungsgemäße Variantenprüfung möglich.</p> <p>Es kann mithin folgerichtig auch nicht aus den bisher ausgelegten Unterlagen nachvollzogen werden, ob eine weitere Straßenanbindung des Dorfes an den Weidendamm gerechtfertigt ist und ob die damit verbundenen Kosten unvertretbar wären, zumal eine Übertragung der dadurch entstehenden Kosten auf einen Erschließungsträger möglich ist.</p>		<p>Gebäudetiefen, die eine angemessene Belichtung/Belüftung der Wohnräume erlauben. Eine allein auf die zugelassene Geschossfläche gestützte Prognose der möglichen WE-Zahlen ist insoweit nicht sachgerecht. Der Vermutung von 90 WE wird deshalb entgegengetreten. Ein Korrekturbedarf ergibt sich allerdings, weil im Baugbiet WA 19 entgegen der ursprünglichen Ausbauabsicht des dortigen Fitnessstudios nach den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung nunmehr von einer Wohnbebauung auszugehen ist. Ebenfalls nach den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung ist auch anzunehmen, dass eine Bebauung des ehem. Gutshofes mit MFH eher einen Planfall i.S. einer Maximalannahme darstellt. Dies soll aber weiterhin Bestandteil der WE-Prognose bleiben. Eine neuerliche Bewertung der im B-Plan zugelassenen Bebauungsmöglichkeiten anhand der o.a. Bewertungskriterien und anhand von durchschnittlichen Wohnungsgrößen für M-V (WGZ 2011) ergibt einen möglichen Zuwachs von 32 .. 66 WE. Die Darstellung hierzu in der Planbegründung (3.5) wird entsprechend berichtigt. Ein Korrekturbedarf für das bestandsorientierte Verkehrskonzept ist daraus jedoch nicht abzuleiten, weil weiterhin nicht erkennbar ist, dass die vorhandenen Verkehrsanlagen an ihre Leistungsfähigkeitsgrenze stoßen sollten. Die Erwägung einer weiteren Verkehrsanbindung des Dorfes an den Weidendamm als notwendige Planauswirkung ist deshalb unbegründet. Die Unbegründetheit einer zweiten Anbindung führt im Weiteren dazu, dass ein damit verbundener Kostenaufwand unvertretbar wäre. Die Unbegründetheit des angeregten Straßenneubaus bedeutet zudem, dass damit verbundene Eingriffe in den Naturhaushalt der Wiesenflächen zwischen Weidendamm und Dorflage wegen des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebotes unzulässig wären. Denn der Zweck einer ausreichenden Verkehrserschließung des Plangebietes kann über das bestehende Verkehrssystem ohne Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreicht werden (vgl. § 15 (1) BNatSchG).</p> <p>Die Festsetzung der Verkehrsflächen der Krummendorfer Straße, der Lindenallee und des Südabschnitts des Marienroggenweges erlaubt i.Ü. einen Ausbau der Verkehrsanlagen, für den Fall eines dahin gehenden, zzt. jedoch nicht begründbaren Bedarfs. Aus der Planzeichnung und der zugrunde liegenden Lagevermessung ist ersichtlich, dass die festgesetzte Abgrenzung der Verkehrsflächen jeweils über den Bestand der Verkehrsanlagen hinausgeht.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 103-3 (für 17, 22, 40, 64, 66, 75, 77, 78)	Bürger	Postausgang	Schreiben vom Posteingang
Stellungnahmen		Behandlung	
<p>Zur Vorbereitung einer ordnungsgemäßen Abwägung wird daher dringend angeregt, ein Verkehrsgutachten und ein Lärmschutzgutachten unter Berücksichtigung der tatsächlich möglichen Zunahme von Wohneinheiten einzuholen und darauf aufbauend eine Variantenprüfung durchzuführen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>			

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 104 (für 35)	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Marienroggenweg in 18147 Rostock und damit unmittelbar von den beabsichtigten Planfestsetzungen betroffen.</p> <p>Namens unserer Mandantin tragen wir gegen den derzeit ausgelegten Bebauungsplan folgende Einwendungen vor:</p> <p><u>1. Verkehrserschließung und Lärmbelästigung</u></p> <p>Insbesondere durch die Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete 1 bis 6 aber auch der weiteren Gebiete wird es zu einer Zunahme des Verkehrs im gesamten Bebauungsplangebiet, insbesondere aber in der Krummendorfer Straße und der Lindenallee kommen.</p> <p>Weder der ausgelegten Begründung noch den darüber hinaus ausgelegten Unterlagen ist zu entnehmen, dass im Rahmen der bisherigen Planaufstellung hinreichende Grundlagen geschaffen wurden, die eine ordnungsgemäße Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 7, 9 BauGB ermöglichen. So wurde insbesondere kein Verkehrsgutachten eingeholt, aus dem sich unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Zunahme der baulichen Nutzung die Geeignetheit der beabsichtigten verkehrlichen Erschließung ergibt. Ebenso wenig wurde darauf aufbauend ein Verkehrslärmgutachten eingeholt.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegen und untereinander gerecht abzuwägen. Dieses Gebot ist verletzt, wenn in die Abwägung ein Belang nicht eingestellt worden ist, der nach Lage der Dinge in sie hätte eingestellt werden müssen. Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht.</p> <p>Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials hat sich der Planungsträger Klarheit darüber zu verschaffen, in welcher Größenordnung Verkehrsbe- und -entlastungen bei der Verwirklichung der Planung für die Anleger durch den Straßenverkehr konkret zu erwarten sind. Eine abwägungsfehlerfreie Würdigung solcher Belange erfordert zunächst, das Gewicht der konkurrierenden Belangen zutreffend, dass heißt grundsätzlich auf Grundlage einer tragfähigen, methodisch mangelfreien verkehrstechnischen Beurteilung zu ermitteln (vgl. BVerwG vom 09.11.1979, BVerwG 5987/100 ff).</p>		<p>Ungeachtet des mehrfachen Vorbringens über bestehende problematische Verkehrsverhältnisse und eine unzureichende Tragfähigkeit des Verkehrssystems für die mit der Planung induzierten Mehrverkehre, wird diese subjektive Einschätzung durch wiederholte Zählungen und den prognostizierten Mehrverkehr nicht bestätigt. So weist die maßgebliche Krummendorfer Straße, in deren Südabschnitt der Ortsverkehr zusammenfließt und die Verkehrsbelegung sich konzentriert in der Spitzenstunde eine Belegung < 50 Kfz/h auf (Zählung 2015). Es liegt nahe, dass nach der Kreuzung Lindenallee/Krummendorfer Straße mit entsprechender Verteilung der Verkehrsströme die Belegung auf den nachgeordneten Straßen des Dorfes jwls. geringer sein muss. Die in Rede stehende Krummendorfer Straße sowie die Lindenallee sind in der Qualität einfacher Wohnwege ausgebaut und genutzt. Die RAS 06, Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, nennt unter Pkt. 5.2 als Einsatzgrenze für die Neuplanung von Anliegerstraßen mit Mischverkehr (Fußgänger/Kfz) eine Belastungsgrenze von 150 Kfz/h. Die Krummendorfer Straße entspricht diesem Straßentypus (Mischverkehr / „Spielstraße“, Schrittgeschwindigkeit / Ausbaubreite 5,3 m mit Ausweichstellen und „weicher“ Separation des Fußgängerverkehrs). Ebenso die Lindenallee (Mischnutzung, Tempo 30, Ausbaubreite 4 m mit Sommerweg und Ausweichstelle) Die Richtlinie RAS 06 bildet eine geeignete und anerkannte Orientierungshilfe für die städtebauliche Planung (vgl. Hess.VGH, U. v. 25.02.2004, 9 N 3123/01). Auf diese Planungshilfe verweist auch die Planbegründung (Pkt. 3.5). Angesichts der erheblichen Leistungsfähigkeitsreserven dieser Straßenzüge und der vertretbaren Größenordnung des zu erwartenden Mehrverkehrs bestand für eine spezielle Verkehrsbeurteilung keine Veranlassung. Ebenso sind die Lärmimmissionen anhand einer einfachen Ausbreitungsrechnung nach RLS 90, Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, für die planerische Abwägung hinreichend genau beurteilbar und bedürfen keiner speziellen gutachterlichen Ermittlung. Die bestehende Schallimmissionssituation ist von lediglich einer Lärmart gekennzeichnet und es liegen einfache topographische Verhältnisse vor. Eine ergänzende Darlegung zu Verkehrsmengen auf der Grundlage der ‚Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen‘ (FGSV, 2006) und eine Erläuterung der Verkehrslärmimmissionen anhand von Berechnungsergebnissen nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) wurden in der Planbegründung ergänzt (Pkt. 3.5, 4.1.2.1, 5).</p>		

In der Nichteinholung eines Verkehrsgutachtens aber auch eines Verkehrslärmgutachtens liegt ein relevantes Ermittlungsdefizit, das eine ordnungsgemäße Abwägung unmöglich macht. Dies umso mehr, als die verkehrlichen Belange gemäß Ziff. 5 der ausgelegten Begründung als Schwerpunkt der Abwägung bezeichnet werden, aber in Ermangelung ausreichender Grundlagen nicht abgewogen werden können. Gemäß Ziff. 2.2.2 der ausgelegten Begründung wird zunächst erkannt und festge-

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 104 -2 (für 35)	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>In der Nichteinholung eines Verkehrsgutachtens aber auch eines Verkehrslärmgutachtens liegt ein relevantes Ermittlungsdefizit, das eine ordnungsgemäße Abwägung unmöglich macht. Dies umso mehr, als die verkehrlichen Belange gemäß Ziff. 5 der ausgelegten Begründung als Schwerpunkt der Abwägung bezeichnet werden, aber in Ermangelung ausreichender Grundlagen nicht abgewogen werden können.</p> <p>Gemäß Ziff. 2.2.2 der ausgelegten Begründung wird zunächst erkannt und festgestellt, dass die vorhandenen Straßenquerschnitte im Dorf bereits jetzt das Begegnen von Fahrzeugen nicht an jeder Stelle und nur mit gegenseitiger Rücksichtnahme zulassen. Bereits dieser Umstand bietet Veranlassung für die nähere und offenkundig nicht durchgeführte Untersuchung der möglichen verkehrlichen Belastung der beabsichtigten Erschließungsstraßen.</p> <p>Zu Ziff. 3.5 der ausgelegten Begründung wird ausgeführt, dass der bestehende Erschließungsring aus Lindenallee, Marienroggenweg und Krummendorfer Straße für den Anschluss der Wohnbauentwicklungsflächen (WA1 bis 6, WA9) ausreichend leistungsfähig sei. Ausbauefordernisse entstünden nicht, vielmehr sei das erwartete Verkehrsaufkommen auf den Anliegerstraßen im Dorf mit vielen ähnlich dimensionierten Straßen in anderen Wohngebieten vergleichbar. Mischverkehr sei auf der Fahrbahn zulässig und verträglich.</p> <p>Ob der vorbezeichnete „Erschließungsring“ tatsächlich ausreichend leistungsfähig ist, wurde allerdings nicht näher untersucht. Insbesondere wurde offensichtlich auch nicht auf Grundlage der bereits im Rahmen frühzeitiger Bürgerbeteiligung geäußerten Einwendungen seit dem Jahre 2012 Verkehrszählungen durchgeführt, um einen etwaigen Ausbaubedarf oder Alternativvarianten in Betracht zu ziehen.</p> <p>Soweit zu Ziff. 3.5 der ausgelegten Begründung „etwa maximal 30 bis 45 zusätzliche WE „oder“ ca. 28 bis 43“ zusätzliche Haushalte angenommen werden, ist diese Annahme nicht detailliert nachvollziehbar.</p> <p>Vielmehr kann vermutet werden, dass durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen jedenfalls etwa 90 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden können.</p> <p>Insbesondere in den Gebieten WA 1 bis WA 6 soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, da zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb der jeweiligen Baufelder lediglich Begrenzungen zu den Gebäudeabmessungen, aber keine höchstzulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt werden soll.</p>		<p>Die bestehenden Verkehrsanlagen werden als ausreichend tragfähig für die Anforderungen der Planung einschl. der zusätzlich zugelassenen baul. Nutzungen bewertet. Die unter Pkt. 2.2.2 der Planbegründung beschriebene Verkehrsqualität stellt dabei unter Berücksichtigung des sehr geringen Verkehrsaufkommens eine typische Praxissituation dar, die mit vielen ähnlich dimensionierten Anliegerstraßen in anderen Wohngebieten vergleichbar ist.</p> <p>Die Feststellungen in der Planbegründung zum Verkehrsaufkommen sind durch Zählungen des Tief- und Hafenbauamtes untersetzt. Das für die Entwurfsphase maßgebliche Zählergebnis aus 2009 ist dazu in der Planbegründung (2. Entwurf) dargelegt. In die Begründung zur abschließenden Planfassung wird das aktuelle Zählergebnis aus 2015 aufgenommen. Die Knotenpunkte im Dorf werden ca. alle 5 Jahre gezählt. Nach Fertigstellung der neuen Bebauung an der Lindenallee ist eine außerplanmäßige Zählung vorgesehen. Ein 2-jährlicher Zählrhythmus, wie zunächst beabsichtigt, ist aufgrund der insgesamt geringen Verkehrsbelegung nicht begründbar.</p> <p>Die Angabe der WE-Zahlen ist entsprechend dem Rahmencharakter des Plans als ungefährender Wert zu verstehen. Er ergibt sich aus der Geometrie der zugelassenen überbaubaren Flächen (Baugrenzen), dem zugelassenen Maß der Nutzung sowie der vorgesehenen Erschließungssituation. Er berücksichtigt ein durchschnittliches Bauprogramm im Einfamilienhausbau bzw. im Falle der Errichtung von Mehrfamilienhäusern (WA 1 - 4, 6) marktübliche Wohnungsgrößen und Gebäudetiefen, die eine angemessene Belichtung/Belüftung der Wohnräume erlauben. Eine allein auf die zugelassene Geschlossfläche gestützte Prognose der möglichen WE-Zahlen ist</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 104 -3 (für 35)	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Selbst bei großzügiger Auslegung der Wohnungsgrößen können mithin unter Berücksichtigung der denkbaren Geschossflächen allein in den Gebieten WA1 bis WA 6 etwa 70 Wohnungen geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der weiteren Wohnbauflächen ist mithin mit einer zusätzlichen Schaffung von bis zu 90 Wohneinheiten oder gar mehr zu rechnen.</p> <p>Die getroffene Annahme zu Ziff. 3.5 der ausgelegten Begründung ist folglich weder zutreffend noch nachvollziehbar.</p> <p>Es wäre daher in besonderer Weise abwägungsfehlerhaft, einen möglichen Konflikt zwar zu erkennen, aber sich darauf zu verlagern, in Zukunft Verkehrszählungen durchzuführen, um einen Ausbaubedarf rechtzeitig und sachgerecht beurteilen zu können, wie es sich aus Ziff. 5 der ausgelegten Begründung ergibt, denn dabei wird nicht berücksichtigt, ob im Falle der Zunahme des Verkehrs ein Ausbau der vorhandenen Erschließungsstraßen überhaupt möglich ist. Gerade dies ist nicht der Fall. Insbesondere in der Krummendorfer Straße und in der Lindenallee ist ein Begegnungsverkehr ohne Ausweichen nicht möglich. Zusätzliche Ausbaumöglichkeiten dieser beiden Straßen sind nicht vorhanden.</p> <p>Daraus folgt weiter, dass eine hinreichende Untersuchung der Umweltbelastungen insbesondere durch zu erwartenden Ausweichverkehr und wartende Fahrzeuge erforderlich ist.</p> <p>Erst nach dem Vorliegen gutachterlichen Feststellungen sowohl zur Verkehrserschließung als auch der zu erwartenden Umweltbelastung ist darüber hinaus eine ordnungsgemäße Variantenprüfung möglich.</p> <p>Es kann mithin folgerichtig auch nicht aus den bisher ausgelegten Unterlagen nachvollzogen werden, ob eine weitere Straßenanbindung des Dorfes an den Weidendamm gerechtfertigt ist und ob die damit verbundenen Kosten unvertretbar wären, zumal eine Übertragung der dadurch entstehenden Kosten auf einen Erschließungsträger möglich ist.</p> <p>Zur Vorbereitung einer ordnungsgemäßen Abwägung wird daher dringend angeregt, ein Verkehrsgutachten und ein Lärmschutzgutachten unter Berücksichtigung der tatsächlich möglichen Zunahme von Wohneinheiten einzuholen und darauf aufbauend eine Variantenprüfung durchzuführen.</p>		<p>insoweit nicht sachgerecht. Der Vermutung von 90 WE wird deshalb entgegengetreten. Ein Korrekturbedarf ergibt sich allerdings, weil im Baugebiet WA 19 entgegen der ursprünglichen Ausbaubabsicht des dortigen Fitnessstudios nach den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung nunmehr von einer Wohnbebauung auszugehen ist. Ebenfalls nach den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung ist auch anzunehmen, dass eine Bebauung des ehem. Gutshofes mit MFH eher einen Planfall i.S. einer Maximalannahme darstellt. Dies soll aber weiterhin Bestandteil der WE-Prognose bleiben. Eine neuerliche Bewertung der im B-Plan zugelassenen Bebauungsmöglichkeiten anhand der o.a. Bewertungskriterien und anhand von durchschn. Wohnungsgrößen für M-V (WGZ 2011) ergibt einen möglichen Zuwachs von 32 .. 66 WE. Die Darstellung hierzu in der Planbegründung (3.5) wird entsprechend berichtigt.</p> <p>Ein Korrekturbedarf für das bestandsorientierte Verkehrskonzept ist daraus jedoch nicht abzuleiten, weil weiterhin nicht erkennbar ist, dass die vorhandenen Verkehrsanlagen an ihre Leistungsfähigkeitsgrenze stoßen sollten. Die Erwägung einer weiteren Verkehrsanbindung des Dorfes an den Weidendamm als notwendige Planauswirkung ist deshalb unbegründet. Die Unbegründetheit einer zweiten Anbindung führt im Weiteren dazu, dass ein damit verbundener Kostenaufwand unvertretbar wäre. Die Unbegründetheit des angeregten Straßenneubaus bedeutet zudem, dass damit verbundene Eingriffe in den Naturhaushalt der Wiesenflächen zwischen Weidendamm und Dorflage wegen des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebotes unzulässig wären. Denn der Zweck einer ausreichenden Verkehrserschließung des Plangebietes kann über das bestehende Verkehrssystem ohne Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreicht werden (§ 15 (1) BNatSchG).</p> <p>Die Festsetzung der Verkehrsflächen der Krummendorfer Straße, der Lindenallee und des Südabschnitts des Marienroggenweges erlaubt i.Ü. einen Ausbau der Verkehrsanlagen, für den Fall eines dahin gehenden, zzt. jedoch nicht begründbaren Bedarfs. Aus der Planzeichnung und der zugrunde liegenden Lagevermessung ist ersichtlich, dass die festgesetzte Abgrenzung der Verkehrsflächen jeweils über den Bestand der Verkehrsanlagen hinausgeht.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 104 -4 (für 35)	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang
Stellungnahmen		Behandlung		
<u>2. Baugrenze</u> Abweichend von den benachbarten Grundstücken verläuft die für das Grundstück unserer Mandantin vorgesehene vordere Baugrenze direkt an der Gebäudekante des Bestandsgebäudes. Gleichwohl ist durch die bebaubare Fläche des Grundstücks unserer Mandantin die zulässige GRZ bei weitem nicht ausgefüllt. Dadurch wird die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks unserer Mandantin auch unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ ohne städtebaulich nachvollziehbare oder dargelegte Gründe beschränkt und damit die privaten Belange unserer Mandantin nicht hinreichend berücksichtigt. Die Baugrenze ist mithin nach Südosten bis an die vordere Baulinie der benachbarten Grundstücke zu erweitern.		Der angeregten Erweiterung der Baugrenze steht der Verlauf des verrohrten Grabens 13/4 entgegen, der einstweilen noch für eine gesicherte Vorflut für das Dorf und die Siedlung Hafenbahnweg erforderlich ist. Die dicht an die Rohrleitung heranrückende Bebauung des Grundstücks Marienroggenweg 7 hat hier zu Schäden am Vorfluter geführt (vgl. Planbegründung Pkt. 3.6.3). Ein weiteres Heranrücken soll mit der festgelegten Baugrenze vermieden werden. Im Zusammenhang mit der Planaufstellung wurde ein Sanierungskonzept für den Vorfluter erarbeitet, das auch Eingang in die Planfestsetzungen fand. Die begehrte Erweiterung der Baugrenze ist erst nach der im Plan konzipierten Aufgabe der Rohrleitung (Ersatz durch offenen Graben nordwestlich der Dorflage) möglich. Ab diesem Zeitpunkt stehen dem Begehren keine sachlichen Gründe mehr entgegen; es kommt dann eine vorhabenbezogene Befreiung von der festgesetzten Baugrenze oder eine Planänderung in Betracht (Darlegung in Pkt. 3.4 der Planbegründung).		
<u>3. Zusätzliche Bauflächen</u> Gemäß Ziff. 1.1 der ausgelegten Begründung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Verdichtung und teilweise Neuordnung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils unter Einbeziehung einzelner Außenbeiflächen als Planungsziel definiert. Daraus ergebe sich als Grundzug der Planung die Neuausweisung von Wohnbauland durch Nutzung bestehender Verdichtungs- und Arrondierungspotentiale. Auf Grundlage dieser Planungsziele bzw. dieses Grundzuges der Planung hat unsere Mandantin bereits im Vorfeld darum gebeten, unmittelbar im Nordwestlich anschließend an die nunmehr vorgesehenen Baufelder entlang des Marienroggenweges im Bereich des Grundstücks unserer Mandantin weitere Wohnbauflächen festzusetzen. Zu diesem Anliegen führen Sie mit Schreiben vom 29.07.2014 aus, dass eine derartige Verdichtung von den Bewohnern nicht gewünscht sei. Diese Annahme ist jedoch nicht zutreffend. Vielmehr haben mehrere Anwohner entlang des Marienroggenweges den Wunsch geäußert, auch im hinteren Grundstücksbereich Wohngebäude zu errichten. Das Vorsehen weiterer Wohnbauflächen im genannten Bereich ist darüber hinaus keinesfalls konfliktträchtig, da es die Eigentümer der am Marienroggenweg gelegenen Grundstücke selbst in der Hand haben, ob eine Bebauung in den genannten Bereichen erfolgt. Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in den genannten Bereichen ist darüber hinaus nicht nur städtebaulich vertretbar, sie entspricht darüber hinaus den formulierten Planungszielen.		Die rückwärtige Baugrenze Flst. 45/12 (WA 12) ist ca. 30 m von der Straße entfernt festgesetzt und sichert – bestandsorientiert und nach dem Gleichheitsgrundsatz – die Erhaltung der einzeiligen Straßenrandbebauung. Die angeregte Zulassung einer Hinterliegerbebauung hätte einen Gleichbehandlungsanspruch aller ähnlich gelagerten Grundstücke - also an der gesamten Nordseite bzw. Ostseite des Marienroggenweges / Planweges C – zur Folge und würde einen grundsätzlichen Strukturwandel der Ortsbebauung nach sich ziehen. Dies würde deshalb das Ziel, eine an der bestehenden Siedlungsweise orientierten, ländlichen lockeren Baustruktur zu sichern verletzen und ist deshalb auch unter der Planungsabsicht der Erschließung von Baulandpotenzialen nicht beabsichtigt. Abweichend von diesem Grundsatz ist im Bebauungsplan für zwei Grundstücke eine Hinterliegerbebauung vorgesehen: Baugebiete WA 10, 15. Die Zulassung stellt jeweils eine Einzelfallentscheidung dar, der eine besondere Prüfung vorausging und die mit der prägenden Baustruktur vereinbar ist, weil die jeweilige Grundstücks- und Bebauungssituation keine strukturschädliche Vorbildfunktion auslöst.		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr. 104 -5 (für 35)		Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang
Stellungnahmen			Behandlung		
<p>Es wird daher angeregt und darum gebeten, die Ausweisung von Wohnbauflächen in den genannten Bereich eingehend zu prüfen und sodann festzusetzen.</p> <p>Selbst für den Fall jedoch, dass die Festsetzung von Wohnbauflächen im genannten Bereich nach sorgfältiger Abwägung nicht in Betracht kommen sollte, ist jedenfalls die Ausweisung einer zusätzlichen Wohnbaufläche im hinteren Bereich des Grundstücks unserer Mandantin denkbar und würde den Zielen der Planung entsprechen.</p> <p>Das Grundstück unserer Mandantin weist im hinteren Bereich eine Größe auf, die der Größe von Einfamilienhausgrundstücken in der näheren Umgebung entspricht und ist ohne weiteres verträglich bebaubar. Mit dieser Grundstückssituation vergleichbar ist etwa das gleichermaßen in „zweiter Reihe“ festgesetzte WA 15. Auch dort wurde unter besonderer Berücksichtigung der Grundstücksverhältnisse eine Nachverdichtung ermöglicht. Auch unter Berücksichtigung des sich aus Art. 3 des Grundgesetzes ergebenden Gleichbehandlungsgrundsatzes wird daher darum gebeten, jedenfalls die vorbenannte Fläche als Wohnbaufläche festzusetzen.</p> <p><u>4. Recyclingcontainer</u></p> <p>Auf Ihr mit Schreiben vom 29.07.2014 unterbreitetes Angebot, gegebenenfalls weitere Anregungen zu geben, schlägt unsere Mandantin vor, den in der Krummendorfer Straße vorgesehenen Stellplatz für einen Wertstoffcontainer an den Dorfeingang auf die Stellplatzanlage des WA 19 zu verlegen, denn dort werden ansonsten kaum vermeidbare Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung nicht entstehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>			<p>Eine Verlegung des Standplatzes für die Wertstoffcontainer ist nicht beabsichtigt. Der bestehende Standort ist zentral erreichbar und deshalb funktionsgerecht verortet. Der Standort ist auch unter Lärmschutzgesichtspunkten vertretbar (vgl. Pkt. 3.2 der Planbegründung). Dem vorgeschlagenen Alternativstandort fehlt es insbesondere an der erforderlichen Zentralität für eine gute fußläufige Erreichbarkeit. Das benannte Grundstück befindet sich darüber hinaus im privaten Eigentum; eine Festsetzung entsprechend der Anregung wäre deshalb angesichts der Eignung des bestehenden Standortes als Eigentumseingriff nicht begründbar.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr. 105 (für 44, 45)		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 14.08.2014	Posteingang 18.08.2014
Stellungnahmen			Behandlung		
<p>in der im Betreff genannten Angelegenheit haben uns ausweislich der hier abschriftlich zur Kenntnisnahme beigefügten Vollmacht Frau _____ und Herr _____ mit dem Vortrag von Einwendungen gegen den derzeit ausliegenden Bebauungsplan beauftragt.</p> <p>Unsere Mandanten sind Eigentümer und Bewohner des Grundstücks Marienroggenweg _____ in 18147 Rostock und damit unmittelbar von den Auswirkungen der beabsichtigten Planfestsetzungen betroffen.</p> <p>Namens unserer Mandanten tragen wir folgende Einwendungen vor:</p> <p><u>1. Eigentumsverhältnisse</u></p> <p>Zu Ziff. 2.2.3 der ausgelegten Begründung wird ausgeführt, dass sich das Flurstück 33/32 im Eigentum der Hansestadt Rostock befinde. Diese Annahme ist nicht zutreffend. Eigentümer dieses Flurstücks sind vielmehr unsere Mandanten. Dieses Flurstück dient auch nicht Erschließungszwecken, sondern bildet das Wohngrundstück unserer Mandanten. Wir bitten insoweit um Korrektur.</p> <p><u>2. Baugrenze</u></p> <p>Die für das Grundstück unserer Mandanten festgesetzte Baugrenze entspricht den Abmessungen des Bestandsgebäudes.</p> <p>Gleichwohl ist für das WA10 eine GRZ von 0,4 vorgesehen, die durch das Bestandsgebäude nicht ausgefüllt wird. Dadurch wird die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks unserer Mandanten auch unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ ohne städtebaulich nachvollziehbare oder dargelegte Gründe beschränkt und damit die privaten Belange unserer Mandanten nicht hinreichend berücksichtigt. Die Baugrenze ist mithin nach Südwesten und Südosten zu erweitern, wobei die Größe des Baufeldes durchaus die der festgesetzten GRZ entsprechende Fläche überschreiten kann, da durch die Festsetzung der Grundflächenzahl eine Bebaubarkeit hinreichend gesichert ist.</p> <p><u>3. Festsetzung eines Sichtfeldes</u></p> <p>Für den nordwestlichen Teil des Grundstücks unserer Mandanten ist ein von Bebauung freizuhaltendes Sichtfeld vorgesehen. Bei der Festsetzung von Sichtfeldern und damit von Bebauung freizuhaltenden Flächen ist der Belang unserer Mandanten auf Erhalt ihrer Grundstücksfläche als Bauland zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung als von Bebauung freizuhaltende Fläche entfällt diese Teilfläche bei der Berechnung des maßgeblichen Baulandes gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO (vgl. VGH</p>			<p>Zu 1.:</p> <p>Der Fehler in Pkt. 2.2.3 der Planbegründung wurde berichtigt.</p> <p>Zu 2.:</p> <p>Die Festsetzung der Baugrenze erfolgte unter Berücksichtigung der Freihaltung eines Sichtfeldes auf den Marienroggenweg im betroffenen Kurvenbereich und der einstweiligen Sicherung des bestehenden verrohrten Vorfluters 13/4.</p> <p>Der Anregung zur westlichen Erweiterung der Baugrenze wird teilweise entsprochen. Dabei wird ein vorderer Grenzabstand von 8 m (Westseite) – entsprechend der Nachbarbebauung am Marienroggenweg berücksichtigt.</p> <p>Die dicht an die Rohrleitung heranrückende Bebauung des Grundstücks Marienroggenweg 50 hat zu Schäden am Vorfluter geführt (vgl. Planbegründung Pkt. 3.6.3). Der Anregung zur südlichen Erweiterung dieser Baugrenzen kann aus diesem Grund ebenfalls nur teilweise – bis zu einer Annäherung auf 3 m an den Vorfluter - entsprochen werden. Die Rohrleitung soll hier jedoch aufgegeben werden. Sobald sie nach Umverlegung als offener Graben in den nordwestlichen Randbereich des Dorfes funktionslos geworden ist, bestehen deshalb die Voraussetzungen, vorhabenkonkret eine Befreiung von der Baugrenze zu erteilen oder eine weitere Anpassung durch Änderung des B-Plans vorzunehmen (Darlegung in Pkt. 3.4 der Planbegründung).</p> <p>Zu 3.:</p> <p>Die von Bebauung freizuhaltende Fläche (hier: Sichtdreieck) liegt nach der Art der Nutzung im Bauland und ist insoweit gem. § 19 (3) BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche uneingeschränkt berücksichtigungsfähig. Entgegen der vorgetragenen Annahme schließt die Berechnungsvorschrift auch solche Teile des Baugrundstücks, die von Bebauung freizuhalten sind, nicht aus.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf					
Lfd. Nr. 105-2 (für 44, 45)		Bürger	Postausgang	Schreiben vom 14.08.2014	Posteingang 18.08.2014
Stellungnahmen			Behandlung		
<p>München, Urteil vom 08.07.2004, Az. 1 N 01.590, zitiert nach juris).</p> <p>Die Festsetzung eines Sichtfeldes ist vorliegend allerdings weder städtebaulich geboten noch für einen reibungslosen Verkehrsfluss aber auch nicht unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) erforderlich. Der Marienroggenweg weist in diesem Bereich eine Breite von ca. sieben Metern aus und der abzweigende Bereich ist bereits sehr großzügig und abgerundet gestaltet. Im Bestand sind hinreichende Sichtverhältnisse bereits gegeben. Ungeachtet dessen befinden sich im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes Kreuzungen bzw. Knotenpunkte, die erheblich unübersichtlicher sind und für die keine Sichtfelder vorgesehen sind.</p> <p>Ein dem geschilderten privaten Belang überwiegendes öffentliches Interesse ist demzufolge nicht erkennbar. Es wird daher angeregt, diese Festsetzung zu streichen.</p> <p><u>4. Ausnahmsweise Zulässigkeit eines Gartenbaubetriebes im WA11</u></p> <p>Gemäß Ziff. 1.1 der textlichen Festsetzungen des ausgelegten Bebauungsplanes sind in dem Baugebieten WA1 bis WA10 und WA14 bis WA16 und WA18 Gartenbaubetriebe unzulässig. Diese Festsetzung wird dem mit dem Plan verfolgten Ziel des Erhaltes der dörflichen Wohnstruktur gerecht, da durch die Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben ansonsten entstehende Konflikte mit der bestehenden Wohnbebauung vermieden werden.</p> <p>Die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Gartenbaubetriebes im Bereich des WA11 würde hingegen derartige Konflikte begründen.</p> <p>Insbesondere die für einen Erwerbsgartenbau nur sehr kleine bebaubare Fläche des WA11 lässt befürchten, dass ein möglicher Gartenbaubetrieb zwar eine Gartenbauproduktion betreibt, aber in zulässiger Weise Handelstätigkeit entfaltet (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum BauGB, § 5 BauNVO, Rdnr. 53) und diese Handelstätigkeit in nicht kontrollierbarer Weise gegenüber der reinen Gartenbauproduktion überwiegt und diese letztlich dominiert. Diese Befürchtung wird insbesondere auch dadurch genährt, dass für einen effizienten Betrieb eines Erwerbsgartenbaus zusätzliche, außerhalb des Bebauungsplanes liegende Flächen genutzt werden und dadurch nicht mehr Gartenbaubetrieb im Sinne von § 4</p>			<p>Das städtebauliche Erfordernis und die Bemessung ergeben sich aus der zitierten Richtlinie RAST 06 (Pkt. 6.3.9.3). Die Baufreihaltefläche dient der Sicherung der Anhaltesicht auf vorfahrtsberechtigten Fahrzeuge bei Einfahrt aus dem südl. Marienroggenweg in dessen Nordabschnitt (Planweg C). Das öff. Interesse an der Festsetzung ergibt sich aus den Anforderungen an die Verkehrssicherheit. Der private Belang der uneingeschränkten Grundstücksnutzung wird angesichts der geringen Größe der betroffenen Fläche, die gleichzeitig auch bereits bauordnungsrechtlichen Grenzabstandsvorschriften unterliegt, in einem vertretbaren Maß beeinträchtigt</p> <p>Zu 4.:</p> <p>Gartenbaubetriebe sind grundsätzlich als Ausnahme in WA-Gebieten vorgesehen. Der Charakter des Betriebes muss sich dabei der Zweckbestimmung des WA-Gebietes unterordnen. Die Erteilung einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung setzt eine Prüfung voraus, die sicherstellt, dass der Betrieb nach Größe und Arbeitsweise dem Gebietscharakter entspricht. Von einer solchen Prüfung, deren Ergebnis die Freihaltung des Mandanten-Grundstücks vor befürchteten unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen oder Konflikten sichert, ist zunächst auszugehen, andernfalls wäre § 4 (3) Nr. 4 BauNVO obsolet.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 105-3 (für 44, 45)	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 14.08.2014
			Posteingang 18.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung	
<p>Abs. 3 Nr. 4 NVO sind.</p> <p>Die – wenn auch nur ausnahmsweise – Möglichkeit der Errichtung eines Gartenbaubetriebes führt daher insbesondere wegen der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung zwingend zu nicht lösbaren Konflikten. Unsere Mandanten sind insoweit besonders betroffen, da sich ihr Grundstück in unmittelbarer Nähe zum WA11 befindet und das mit der Wohnnutzung einhergehende Ruhebedürfnis insbesondere durch Liefer- aber auch Kundenverkehr in besonderer Weise beeinträchtigt würde.</p> <p>Es wird daher angeregt, die Unzulässigkeit der Errichtung von Gartenbaubetrieben auf das WA11 zu erstrecken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>			

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr.	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang
106 (für 1, 17, 37, 40, 44, 45, 53, 58, 59)			08.08.2014	14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p><u>Als Bürgerinitiative machen wir folgende Einwendungen zum ausgelegten B-plan Entwurf : WA 14.WA. 155 „Dorf-Toitenwinkel“ geltend:</u></p> <p>Alle Schreiben der Bürgerinitiative "Mensch, Natur, Umwelt"/ "Dorfkern"/ "Toitenwinkel-Dorf" etc. an die entsprechenden Ämter oder an den Oberbürgermeister usw. sollen für die Auslegung (insbesondere die Schreiben vom: 11.9.2006, 22.11.2007, 26.11.2008, 16.7.2010, 20.04.2011, 28.05.2011, 30.05.2011, 17.06.2011 inclusive Unterschriften für die Auslegung; 03.04.2012, 13.03.2012 an Abt. Verkehrsplanung, 13.03.2012 an Verkehrsbau-und Verkehrsanlag, 5.09.2012, die Mappe der BI "Kein Baurecht für die Bebauung des Ortskerns" aus 2002 mit Unterschriften), die Mappe mit 180 Unterschriften: "Als Anwohner von Toitenwinkel-Dorf oder Besucher fordern wir die Nichtbebauung des Dorfkerns (Flurstück 33/35) und die Erhaltung des dörflichen Charakters"(2008-2010) gelten.</p> <p>Leider wurden unsere Schreiben (bis auf ein einziges und hier wurde auf die Begründung verwiesen) nicht beantwortet.</p> <p>Die Inhalte des Schreibens:" Stimmen Sie dem B-plan Entwurf ...ist nicht auslegungsreif" gerichtet an einzelne Fraktionen und Ausschüsse der Stadt sollen ebenfalls in der Auslegung gelten.</p> <p>Die Inhalte des Schreibens: "Hinzu kommt weiteres Konfliktpotenzial aus dem neuen Plan", sollen ebenfalls in der Auslegung gelten.</p> <p>Alle bereits geäußerten Einwendungen und Anregungen aus unseren Schreiben sollen ebenso gelten, sowie folgende Einwendungen berücksichtigt werden:</p> <p>1. Im B Plangebiet sollen auf Grund der verkehrlichen Situation, der Erhaltung des Ortsbildes nur geringe Bauflächen für WE (1 WE = 1 Wohnung ohne Einlieger) zugelassen werden. Der Neubau soll an die vorhandene Verkehrssituation angepasst werden und nicht umgekehrt. Es sind noch zu viele Wohneinheiten. Alle Angaben zu den Wohneinheiten waren bis jetzt falsch, unvollständig oder irritierend. (z.B. 28-43 WE) In einer Informationsvorlage an die Stadt wird von 50 EFH gesprochen. Wir gehen von mehr als 50 WE aus.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit des verkehrsberuhigten Bereiches am Ortseingang für die Kinder- und Jugendarbeit der Kirchengemeinde, als Mischverkehrsfläche, als Internationaler Radweg sowie als sicherer Schulweg und Spielstraße, soll erhalten bleiben. (hierzu auch Schreiben v. Oberkirchenrat Steinhäuser)</p>		<p>Zu 1.:</p> <p>Im Aufstellungsverfahren erfolgte gegenüber den Planungsabsichten im Ausgangspunkt des Verfahrens eine Reduzierung der zugelassenen Wohnbau-Entwicklung. Dies erfolgte auch unter Berücksichtigung der verkehrlichen Belange.</p> <p>Die Angabe der WE-Zahlen ist entsprechend dem Angebotscharakter des Plans als ungefährender Wert zu verstehen. Er ergibt sich aus der Geometrie der zugelassenen überbaubaren Flächen (Baugrenzen), dem zugelassenen Maß der Nutzung sowie der vorgesehenen Erschließungssituation. Er berücksichtigt ein durchschnittliches Bauprogramm im Einfamilienhausbau bzw. im Falle der Errichtung von Mehrfamilienhäusern (WA 1 - 4, 6) marktübliche Wohnungsgrößen und Gebäudetiefen, die eine angemessene Belichtung/Belüftung der Wohnräume erlauben. Gegenüber dem 2. Planentwurf ergibt sich ein Korrekturbedarf, weil im Baugebiet WA 19 entgegen der ursprünglichen Ausbauabsicht des dortigen Fitnessstudios nach den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung nunmehr von einer Wohnbebauung auszugehen ist. Ebenfalls nach den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung ist auch anzunehmen, dass eine Bebauung des ehem. Gutshofes mit MFH eher einen Planfall i.S. einer Maximalannahme darstellt. Dies soll aber weiterhin Bestandteil der WE-Prognose bleiben. Eine neuerliche Bewertung der im B-Plan zugelassenen Bebauungsmöglichkeiten anhand der o.a. Bewertungskriterien und anhand von durchschn. Wohnungsgrößen für M-V (WGZ 2011) ergibt einen möglichen Zuwachs von 32 .. 66 WE. Die Darstellung hierzu in der Planbegründung (Pkt. 3.5) wurde entsprechend ergänzt. Ergänzt wurde weiterhin eine nachvollziehbare und plausible Darlegung zur Ermittlung des planbedingten Zusatzverkehrs (23 Kfz/h[^]). Ein Korrekturbedarf für das bestandsorientierte Verkehrskonzept ist daraus jedoch nicht abzuleiten, weil weiterhin nicht erkennbar ist, dass die vorhandenen Verkehrsanlagen an ihre Leistungsfähigkeitsgrenze stoßen sollten oder die Verkehrsmenge (insg. max. 69 Kfz/h[^]) mit der Verkehrsberuhigung der Krummendorfer Straße unvereinbar wäre.</p> <p>Die Festsetzung der Verkehrsflächen der Krummendorfer Straße, der Lindenallee und des Südabschnitts des Marienroggenweges erlaubt i.Ü. einen Ausbau der Verkehrsanlagen, für den Fall eines dahin gehenden, zzt. jedoch nicht begründbaren Bedarfs. Aus der Planzeichnung und der zugrunde liegenden Lagevermessung ist ersichtlich, dass die festgesetzte Abgrenzung der Verkehrsflächen jeweils über den Bestand der Verkehrsanlagen hinausgeht.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr.	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang
106-2 (für 1, 17, 37, 40, 44, 45, 53, 58, 59)			08.08.2014	14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>Bei der Verkehrsführung als Mischprinzip darf ein Verkehrsaufkommen von 50Kfz/h nicht überschritten werden (maßgeblich sind Erfordernisse aus der EFA 2002, siehe auch Verkehrsuntersuchung zur Siedlungserweiterung Gießen-Allendorf). Dieser Grenzwert ist bereits überschritten (52 Kfz/h in der Begründung im Pkt. 3.5 Verkehrserschließung genannt, durch die BI wurden 80 KFZ/h festgestellt) Der verkehrsberuhigte Bereich ist bereits überlastet.</p> <p>2. Es soll eine Beruhigung des verkehrsberuhigten Bereiches am Dorfeingang durch geeignete Maßnahmen erfolgen.</p> <p>3. Entsprechend des Beschlusses der Bürgerschaft vom <u>04.12.2002</u> über die <u>Ablehnung einer Innenbereichssatzung</u> und des angenommenen Änderungsantrags 2012/BV/3455-02 vom 20.06.12, ist das Baugebiet WA 9 zu streichen und durch eine Grünfläche zu ersetzen. Hier muss der Grundsatz von Treu und Glauben beachtet werden. Das ein erneuter Änderungsantrag diesmal mit 19/21 Stimmen nicht angenommen wurde ist nur dem Umstand zu verdanken, dass es keine öffentliche Beteiligung in der Sache gab und diese durch die Bürgerschaft ermöglicht werden sollte. Eine Einarbeitung des positiv beschlossenen Änderungsantrages sollte in den neuen Planentwurf erfolgen. Danach wäre eine erneute Abstimmung über den WA 9 nicht nötig gewesen.</p> <p>Der Sachverhalt in der Beschlussvorlage 2014/BV/9405 ist unzutreffend. Der Oberbürgermeister verweist auf die erfolgte Einarbeitung der befürworteten Änderungsanträge (Text Sachverhalt Vorlage Nr. 2014 BV/ 5409 vom 5.03.2014). Der von der Bürgerschaft befürwortete Änderungsantrag 2012/BV/3455-02 vom 20.06.12 hätte im 2. B-planentwurf umgesetzt werden müssen.</p> <p>Das Baugebiet WA 9 ist auch aus natur-und artenschutzrechtlichen Aspekten nicht zuzulassen. Lebensräume von FFH geschützten Tieren (Laubfrösche und Fledermäuse) und anderen angestammten Tieren würden vernichtet. Zudem erfolgt eine Flächenversiegelung mit Biotopverlust.</p>		<p>Die RAST 06, Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, nennt unter Pkt. 5.2 als Einsatzgrenze für die Neuplanung von Anliegerstraßen mit Mischverkehr (Krummendorfer Straße) eine Belastungsgrenze von 150 Kfz/h. Die RAST 06 ist als geeignete Orientierungshilfe für die städtebauliche Planung anerkannt (vgl. Hess.VGH, U. v. 25.02.2004, 9 N 3123/01). Die prognostizierte Verkehrsbelegung liegt damit in einem Bereich, der für Wohngebiete eine übliche Verkehrsbelastung darstellt und ist entgegen dem geäußerten subjektiven Eindruck als nicht erheblich zu bewerten. Die Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) definieren Ansprüche an fußgängerrelevante Infrastruktureinrichtungen; Inhalte sind der Entwurf des Fußgängerverkehrs, seine Ausstattung und der Betrieb. Die Empfehlungen sind deshalb für die Planungsaufgabe des B-Plans 14.WA 155 ungeeignet.</p> <p>Zu 2.: Die Verkehrsberuhigungsmaßnahme in der Krummendorfer Straße (Mischverkehr, Verkehrszeichen „Spielstraße“ = Schrittgeschwindigkeit) wird durch den B-Plan nicht in Frage gestellt.</p> <p>Zu 3.: Die Planung entspricht den Beschlussfassungen der Bürgerschaft v. 28.01.2009 und 14.05.2014.</p> <p>Die Anwohnerbelange wurden im Ergebnis eines umfassenden Beteiligungsverfahrens in unterschiedliche Planungsalternativen eingebracht und fanden angemessene Berücksichtigung im nunmehr abschließenden Planungsstand.</p> <p>Im Erfassungsbericht und der Artenschutzprüfung (Biota, 2011) werden für das Areal WA 9 keine Verletzungen artenschutzrechtlicher Normen festgestellt. Der Verlust allgemeiner Biotop- und Lebensraumfunktionen auf dem Gebiet WA 9 wird durch Aufwertungsmaßnahmen am benachbarten Teich und der bisherigen Pachtgartenfläche ausgeglichen. Die Annahme, dass der geplante Eingriff in eine Siedlungsgrünfläche zu Lebensraumverlusten führe, ist unbegründet, denn die ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Hinzuweisen ist dabei auch auf die Darlegungen des Erfassungsberichtes, wonach z.B. Flugnachweise, Jagdaktivitäten oder ein Quartierstandort von Fledermäusen im Bereich WA 9 im Unterschied zu den bebauten Strukturen nicht dokumentiert wurden. Auch der Nachweis des Laubfroschs stellt danach einen Einzelnachweis im Sommerlebensraum dar und spricht nicht für eine dauerhafte Etablierung der Art im Plangebiet.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr.	Bürger	Postausgang	Schreiben vom
106-3 (für 1, 17, 37, 40, 44, 45, 53, 58, 59)			08.08.2014
Posteingang		14.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
<p>4. Im B – Plangebiet sollen nur ortsprägende EFH und DH zugelassen werden. Es gibt nur ein zweigeschossiges bewohntes Haus mit mehreren Wohneinheiten in Toitenwinkel-Dorf. Das ist die dorftypische Bebauung. Dies dient der Erhaltung und Sicherung des Ortsbildes gemäß Aufstellungsbeschlusses 2009.</p> <p>5. Im B- Plangebiet sollen keine Stadtvillen mit zwei und mehr Vollgeschossen zugelassen. Stadtvillen passen nicht zum dörflichen Charakter. Es geht um die Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes laut Aufstellungsbeschluss 2009.</p> <p>6. Im B- Plangebiet soll keine Bebauung in 2. Reihe zugelassen werden. Dies dient nicht der Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes laut Aufstellungsbeschluss 2009. Dies entspricht auch nicht der Dorfgestaltungskonzeption. In der Begründung des 2. Entwurfs (S. 17) heißt es unter Pkt. 3.4 Bauweise: „ beinhaltet die festgesetzte Baugrenze eine Fortführung der bestehenden Baustruktur als Straßenrandbebauung entlang der Anlieger- und Erschließungsstraßen. Aus dem Gleichheitsgrundsatz würden Baubeherrlichkeiten entstehen, die künftig zu einer massiven Zersiedelung von Toitenwinkel Dorf führen könnten.</p> <p>7. Im B- Plangebiet werden ausschließlich Wohngebäude mit eineinhalb Geschossen zugelassen. Das Dorfbild ist durch eineinhalbgeschossige Bebauung geprägt. Es gibt nur ein zweigeschossiges bewohntes Haus mit mehreren Wohneinheiten in Toitenwinkel-Dorf. Es geht um die Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes laut Aufstellungsbeschluss 2009</p> <p>8. Das Baugebiet WA 11 ist zu streichen und durch eine Grünfläche zu ersetzen und zu renaturieren. Die Eingriffsregelungen des BNatschG und des NatschAG – MV zu Verursacherpflichten sind verletzt. Der Bebauung ist ein Landschaftsfenster vorzuziehen. Die Ausweisung des WA 11 verstößt gegen Regelungen des Artenschutzes, weil sie die bestehende Fledermauspopulation beeinträchtigt. (hierzu siehe Schreiben der unteren Naturschutzbehörde von 2010 und eigene Zielstellung: Erhaltung der Fledermausquartiere im Trafohaus) Die Bebauung verstößt außerdem <u>gegen den Flächennutzungsplan</u>.</p>		<p>Zu 4., 5., 7, 24: Der Plan sieht für die Dorflage einen Ausschluss mehrgeschossiger Bebauungen vor und knüpft an die hier typische Bauform des Einfamilienhauses mit steilem Dach an. Im Bereich des ehem. Gutshofes ist dies hingegen nicht beabsichtigt. Hier sollen 2-geschossige Gebäude zugelassen werden, um durch eine gewisse Baumassenkonzentration und eine streng vorgegebene Raumstruktur das städtebauliche Bild einer Hofbebauung nachzuempfinden. Die dadurch zugelassenen Bebauungsmöglichkeiten erlauben z.B. auch kleine Mehrfamilienhäuser oder zweigeschossige Einfamilienhäuser. Dieser deutliche strukturelle Unterschied zu der eingeschossig bebauten Dorflage nimmt die kulturgeschichtlichen Bezüge von Toitenwinkel auf und ist Bestandteil der Grundzüge des B-Plans.</p> <p>Zu 6.: Für die WA-Gebiete WA 8 – WA 19 in der Dorflage des Ortes beinhaltet die festgesetzte Baugrenze eine Fortführung der bestehenden Baustruktur als Straßenrandbebauung entlang der Anlieger- und Erschließungsstraßen. Ein Strukturwandel der Ortsbebauung wird dadurch wirksam vermieden. Abweichend von diesem Grundsatz, wird im Bebauungsplan für zwei Grundstücke eine Hinterliegerbebauung (2. Reihe) vorgesehen: Baugebiete WA 10, 15. Die Zulassung stellt jeweils eine Einzelfallentscheidung dar, der eine besondere Prüfung vorausging und die mit der prägenden Baustruktur vereinbar ist, weil die jeweilige Grundstücks- und Bebauungssituation keine strukturschädliche Vorbildfunktion auslöst. Wegen der Quartierinnenlage ist diese Entscheidung städtebaulich unbedenklich und für die Ortsbildentwicklung ohne nachteilige Auswirkungen. Deshalb wurde hier den im Planverfahren vorgebrachten privaten Nutzungsinteressen entsprochen.</p> <p>Zu 8.: Die planungsrechtliche Eingriffsregelung bzgl. des WA 11 ist im Plan berücksichtigt (Maßnahme gem. TF 4.4). Die insbesondere mit dem benachbarten Trafoturm berührten Artenschutzbelange wurden ebenfalls geprüft. Bestätigt wurde diesbezüglich eine Quartiernutzung des Trafoturms durch die Zwergfledermaus (2009, 2011) und den Abendsegler (2009). Für beide Fledermausarten ist aufgrund der Planung keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten; Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG werden durch die Planung nicht ausgelöst. (Artenschutzprüfung, Pkt. 3.1.1.1, 3.1.1.5)</p> <p>Für den Planbereich WA 11 stellt der FNP keine Bauflächen dar. Aufgrund der geringen Flächengröße (793 m²) und der Darstellungsunschärfe eines Flächennutzungsplans ist dadurch das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB nicht verletzt.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr.	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang
106-4 (für 1, 17, 37, 40, 44, 45, 53, 58, 59)			08.08.2014	14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>9. Die vorgeschriebenen Distanzen und Schutzabstände sollen für die gesamte Bebauung im B-plangebiet eingehalten werden. (hierzu siehe Schreiben der unteren Naturschutzbehörde von 2010)</p> <p>10. Im B- Plangebiet soll keine geschlossene Bauweise zugelassen werden. Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes laut Aufstellungsbeschluss 2009</p> <p>11. Im B- Plangebiet sollen Mindestgrößen für Baugrundstücke, mit Ausnahme der Bestands WA's, von 700 qm festgesetzt werden. In Toitenwinkel-Dorf prägen große Grundstücke das Ortsbild. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei ca. 800 qm. Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes laut Aufstellungsbeschluss 2009</p> <p>12. Der private Spielplatz für die WA 1 – 6 wird als öffentlicher Spielplatz gesichert. Kinder verstehen schon gar nicht, weshalb sie wegen mangelnder Zweckmäßigkeit, Tragfähigkeit oder Unterhaltung einer öffentlichen Spielfläche (Begründungstext 2. Entwurf, S. 14) durch die Stadt dort nicht spielen dürfen.</p> <p>13. Die 5 Gärten des Gartenvereins Hufe e.V. sollen in geeigneter Weise in ihrem Bestand gesichert werden. Die Flächen sind als Gartenland auszuweisen. Neben dem Erholungszweck für die seit 33 Jahren dort ansässigen Pächter dienen die Gärten lt. BIOTA – Gutachten als Jagdrevier für die FFH – geschützte lokale Fledermauspopulation. Sie sind außerdem Bestandteil des Lebensraumes der FFH – geschützten Laubfrösche (siehe Biota-Gutachten). Die Gärten müssen im Zusammenhang mit der beabsichtigten Renaturierung des ebenfalls dort befindlichen Laubfroschteiches gesehen und also erhalten werden. Lt. Prognose der Umweltauswirkungen (Begründung S. 42 Amphibien und Reptilien) sollte die den Teich umgebene Fläche von den Überplanungen unberührt bleiben, so dass der gesamte Lebensraum zu Verfügung steht. (zur Renaturierung des Teiches siehe Begründung S. 26 und Planzeichnung Teil B, TF 4.7).</p> <p>14. Die Planstraße C soll gestrichen werden. Nach dem Wegfall des WA 11 (alt) besteht keine Notwendigkeit, die bereits erschlossenen Bestandsgrundstücke mit diesem Aufwand erneut "anzuschließen". Die Verlegung neuer Medien ist nicht vorgesehen. Der geplante Ausbau der Straße wäre unverhältnismäßig, die Finanzierung ungeklärt. Eine unmittelbare Realisierungsabsicht besteht nicht (Begründung S. 25, Planweg C)</p> <p>15. Die Planstraße D soll gestrichen werden. Die Kosten für den Straßenbau und die Verlegung sämtlicher Medien (ca. 75 m) steht zur Errichtung von prognostizierten 4 EFH in keinem Verhältnis. Das Verlegen einer Straße in den Außenbereich, ist als Eingriff in Natur und Landschaft nach BNatSchG und NatSchAG MV zu vermeiden. Die Planstraße D</p>		<p>Zu 9., 17: Soweit bzgl. des WA 11 ein 50 m-Freihaltebereich um das Fledermausquartier im Trafoturm angesprochen sein soll, ist klarzustellen dass ein derartiges Abstandskriterium weder normiert ist noch von der UNB gefordert wird. Gleichwohl ist die Ausrichtung der Neubebauung um den Trafoturm so orientiert, dass eine Barrierewirkung für aus-schwärmende Tiere vermieden wird und Ausflugsrouten / Flugstraßen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zu 10.: Mit der Festsetzung einer geschlossenen bzw. abweichend geschlossnen Bauweise in den Baugebieten WA 4, 6 bzw. WA 2 wird die Entstehung kompakter Baumas-sen im Gutshofbereich als östliche und westliche Hofbegrenzung durchgesetzt. Dies stellt eine wesentliche Maßnahme der Ortsbilderentwicklung dar und wird beibehalten.</p> <p>Zu 11.: In Teil B Nr. 2.3 werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich jeweils auf das Baugrundstück, d.h. den Grundstücksteil der im Bauland liegt. Eine weitergehende Festsetzungsermächtigung besteht nach § 9 (1) Nr. 3 BauGB nicht. Die festgesetzten Baugrundstücksgrößen (500 m² / EFH, 400 m² / DHH) kommen der geäußerten Vorstellung über die Mindestgröße des Gesamtgrundstücks insoweit nahe und werden deshalb nicht mehr verändert. Aufgrund der überwiegend bebauten Dorflage mit weitestgehend abgeschlossener Grundstücksbildung ist das Regelungs-erfordernis auf bisher unbebaute Bereich beschränkt.</p> <p>Zu 12. Das Erfordernis eines öffentlichen Spielplatzes wurde geprüft. Die Abwägungs-entscheidung zum Verzicht auf eine solche Festsetzung ist in der Planbegründung (Pkt. 3.2) dargelegt und bedarf keiner Ergänzung. Dies betrifft gleichermaßen die Festsetzung eines privaten Spielplatzes im Gutshofbereich.</p> <p>Zu 13.: Der Grundstückseigentümer hat den Pachtvertrag über die Gartennutzung ge-kündigt. Die ehemalige Zuwegung von der Lindenallee steht wegen einer Lückenbebauung nicht mehr zur Verfügung. Die Kleingartennutzung der bisherigen Parzellen hat des-halb keine Zukunft; ein planerisches Festhalten daran wäre realitätsfern. Der B-Plan reagiert auf den Sachverhalt und beugt mit der Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme gleichzeitig der Entstehung eines neuen ungeordneten Bereichs vor. Zu Fledermäusen, Laubfrosch – s.o.</p> <p>Zu 14.: Die Planstraße C (nördl. Marienroggenweg) ist zur Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke unentbehrlich und bleibt deshalb Bestandteil der Planung. Die festge-setzte Verkehrsfläche berücksichtigt die Erfordernisse eines verkehrsgerechten Ausbaus einschließlich einer Verlängerung des bestehenden Weges zur ordnungsgemäßen Er-schließung der bisher provisorisch angeschlossenen Grundstücke Marienroggenweg 1a – c (vgl. Planbegründung Pkt. 3.5).</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr.	Bürger	Postausgang	Schreiben vom
106-5 (für 1, 17, 37, 40, 44, 45, 53, 58, 59)			08.08.2014
Stellungnahmen		Posteingang	
		14.08.2014	
Stellungnahmen		Behandlung	
15. Die Planstraße D soll gestrichen werden. Die Kosten für den Straßenbau und die Verlegung sämtlicher Medien (ca. 75 m) steht zur Errichtung von prognostizierten 4 EFH in keinem Verhältnis. Das Verlegen einer Straße in den Außenbereich, ist als Eingriff in Natur und Landschaft nach BNatSchG und NatSchAG MV zu vermeiden. Die Planstraße D widerspricht dem Ortsbild und der <u>Dorfgestaltungskonzeption</u> und steht entgegen der Begründung des 2. Entwurfs, Pkt. 3.4 Bauweise: „ beinhaltet die festgesetzte Baugrenze eine Fortführung der bestehenden Baustruktur als Straßenrandbebauung entlang der Anlieger- und Erschließungsstraßen. Die Beschlüsse der Bürgerschaft vom 04.12.2002 vom 20.06.12 stehen ebenfalls entgegen.		Zu 15.: Planweg D ist zur Erschließung des WA 9 notwendig und als planerische Lösungsmöglichkeit alternativlos, da weitere Zufahrtmöglichkeiten in der Örtlichkeit nicht bestehen. Das Planungsziel der Erschließung einer Baulandreserve ist hier deshalb nicht anders umsetzbar. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist deshalb unvermeidbar i.S. des § 15 (1) BNatSchG. Ein Ausgleich des Eingriffs erfolgt mit der Maßnahme gem. TF 4.7. Die Länge und Dimensionierung der Verkehrsfläche entsprechen der Erschließungsfunktion für das Baugebiet WA 9 und rechtfertigen insoweit die Herstellungs- und Unterhaltungskosten. Aufgrund der Festsetzung als private Fläche entstehen keine Kostenbelastungen für öffentliche Haushalte.	
16. Im Bereich des sog. Quartiersinneren, zwischen Lindenallee und Marienroggenweg soll der Baumbestand erhalten werden. Mindestens 29 Bäume sind dort anzufinden. Mehrere davon unterliegen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock. Sie bilden gemeinsam mit den dort vorhandenen Gehölzen Sommerquartiere und Aufenthaltsräume festgestellter FFH geschützter Laubfrösche, Fledermäuse und von Brutvögeln (siehe Biotagutachten). Ferner dienen sie als Windschutz.		Zu 16.: Die Erhaltung geschützter Bäume ist in § 18 NatSchAG abschließend geregelt, der seine Wirkung unabhängig von diesem B-Plan entfaltet. Die Vermutung von Fledermaus-Sommerquartieren, Lebensraumnutzungen durch den Laubfrosch oder durch Brutvögel findet in den Kartierberichten des Instituts biota keine Bestätigung. Eine Baumfällung ist für die Eschenstämmlinge im Bereich des Planweges D planbedingt nicht vermeidbar. Dieser Fällung hat die Naturschutzbehörde im Aufstellungsverfahren ihre Zustimmung in Aussicht gestellt.	
17. Entsprechend der Forderung der unteren Naturschutzbehörde, ist das Fledermausquartier (Traflohaus am Marienroggenweg) mit einer Schutzzone im <u>Umkreis von 50 m von jeglicher neuen Bebauung freizuhalten</u> . Forderung der unteren Naturschutzbehörde (Grünamt Rostock) von 2010.		Zu 18.: Die UNB hat dem 2. Planentwurf (Auslegung) zugestimmt.	
18. Entsprechend der Forderung der unteren Naturschutzbehörde, ist auf dem Burgwall eine Bebauung mit einem Mindestabstand von 35 m von dem vorhandenen Altbaumbestand entlang der Böschung oberhalb des vorhandenen Grabens vorzusehen. Forderung der unteren Naturschutzbehörde (Grünamt Rostock) von 2010.			
19. Das B Plangebiet wird bezüglich seiner Begrenzung im Westen auf den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 28.01.2009 zurückgeführt. Der FNP weist für die westliche Grenze des 2. Entwurfs keine Wohnbauflächen aus.		Zu 19.: Der Geltungsbereich i.d.F. des 2. Planentwurfs wurde durch die Bürgerschaft am 14.05.14 beschlossen. Zum Verhältnis zum FNP: s.o. (zu 8.:).	
20. Alle vorhandenen Straßen sind in ihrer Eigenart zu erhalten. (kein Ausbau, keine Aufweitungen) Die eigene Charakterisierung, die ländliche Prägung des Ortsbildes, muss erhalten werden. Das Dorf Toitenwinkel verfügt über Kopfsteinpflasterstraßen, z.T. mit Ausweichtasche. Es gibt überwiegend keine Bürgersteige. Eine Veränderung würde das Ortsbild zerstören. Der dörfliche Charakter ginge für immer verloren. (Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes laut Aufstellungsbeschluss 2009).		Zu 20.: Ein Ausbau, eine Aufweitung der vorhandenen Straßen mit Ausnahme der Planstraße A (Westabschnitt Lindenallee) ist aufgrund des B-Plans nicht vorgesehen.	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. Bürger 106-6 (für 1, 17, 37, 40, 44, 45, 53, 58, 59)		Postausgang	Schreiben vom 08.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
21. Die Zulassung von Anlagen für Gartenbaubetriebe in den WA 11 – 13, 17 und 19 sowie die Errichtung aller weiteren störenden Gewerbebetriebe soll nicht erfolgen. Anlagen für Gartenbaubetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Es entstehen Konflikte zu den bestehenden Wohnnutzungen. Insbesondere werden gebietsfremde Nutzungen als Konfliktpotential in die Wohnbereiche getragen. Hier würde unnötig zusätzlicher Verkehr entstehen und die Errichtung des Kreisverkehrs begünstigen.		Zu 21.: Störende Gewerbebetriebe sind in den Baugebieten des B-Plans aufgrund der Festsetzung als Allgem. Wohngebiet nicht zulässig. Gartenbaubetriebe sind als Ausnahmetatbestand nach § 4 (3) BauNVO regelmäßig in WA-Gebieten vorgesehen. Wegen der grundsätzlich geeigneten Grundstückssituationen bestehen in den benannten Bereichen keine begründbaren Ausschlussmöglichkeiten. Auch die ausnahmsweise Zulassung von Gartenbaubetrieben (WA 11 - 13, 17, 19) ordnet sich der Zweckbestimmung Wohnen unter. Die Ausnahmeprüfung für eine Gärtnerei erfordert diesbezüglich einen Nachweis der Gebietsverträglichkeit in Bezug auf Größe, Arbeitsweise usw. Der Plan soll keinen Gartenbaubetrieb erzwingen, er eröffnet die Möglichkeit der Zulassung als Ausnahme.		
22. Die von dem B Plan betroffenen Anlieger sind von jeglichen Anliegerbeiträgen oder sonstigen Kosten/Gebühren freizustellen. Alle Bauvorhaben im B Plangebiet sind rein privater Natur. Städtische Grundstücke dienen nur der Verkehrserschließung. Hier wurde für private Interessen geplant.		Zu 22.: Die Herstellung zusätzlicher Erschließungsanlagen wird durch private Erschließungsträger auf der Grundlage von Erschließungsverträgen (§ 11 BauGB) verwirklicht; eine Umlage von Anliegerbeiträgen ist dabei nicht möglich.		
23. Bei Umsetzung der Baumaßnahmen auf dem Burgwall, ist eine separate Baustraße zu schaffen. (vor Baubeginn) Diese soll nach der Bebauung als Zufahrtstraße über den Weidendamm ausgebaut werden. Bereits die Entsiegelung, der mögliche Bodenaustausch und die Abrissmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Landwirtschaft werden die vorhandenen Straßen im Dorf überlasten. Die tonnenschweren Baufahrzeuge können die nötigen Transporte nicht durch den Verkehrsberuhigten Bereich erledigen. Dauerhafte Schäden und Kosten derer Beseitigung sind zudem zu vermeiden. Die Straßen sollen im Ist-Zustand vor Baubeginn dokumentiert werden und es soll sichergestellt werden, dass gemäß Verursacherprinzip die Reparatur bzw. Erneuerung erfolgt.		Zu 23.: Die Herstellung einer zusätzlichen (dauerhaften) Erschließungsstraße vom Weidendamm ist anhand der verkehrlichen Auswirkungen des B-Plans nicht begründbar, weil das bestehende Verkehrsnetz ausreichend leistungsfähig ist. Eine solche Erschließungsstraße wird deshalb nicht in den B-Plan aufgenommen. Der zu erwartende Bauverkehr kann grundsätzlich zu temporären Beeinträchtigungen betroffener Anlieger führen. Er stellt jedoch keinen durch den Bebauungsplan bewirkten dauerhaften Nachteil dar, sondern reduziert sich mit dem fortschreitenden Vollzug des Bebauungsplans und endet mit der Planverwirklichung. Nach der Rechtsprechung gehören die Probleme, die sich aus der Realisierung eines Bebauungsplans durch Bauarbeiten ergeben, wegen ihrer zeitlichen Begrenzung nicht zu den Konflikten, die der Bebauungsplan selbst lösen muss und kann (BVerwG 4 BN 6.99). Die Organisation und behördliche Abstimmung des Bauverkehrs stellt gegenüber der Bauleitplanung einen selbständigen Akt dar, in dessen Rahmen auch die Belange der Betroffenen berücksichtigt werden.		
24. Die Bebauung der WA 1-6 soll dem prägenden Ortsbild angepasst werden. Im Ort sind keine Reihenhäuser und lediglich ein MFH mit zwei Vollgeschossen im Bestand. Die jetzige geplante Bebauung stellt einen Wohnpark dar und lässt das Vorhaben als Gutshofanlage nicht erkennen.				

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. Bürger		Postausgang	Schreiben vom	Posteingang
106-7 (für 1, 17, 37, 40, 44, 45, 53, 58, 59)			08.08.2014	14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>25. Auf dem WA 1-6 ist mit einer ortsüblichen Bebauungsmasse eine separate Erschließungsstraße zum Burgwall zu errichten (ab Busschleife Weidendamm) und der Burgwall durch Poller verkehrlich abzukoppeln. (Siehe Plan)</p> <p>Bereits jetzt ist das Verkehrsgeschehen grenzwertig. Im Bereich der bestehenden Lindenallee und des westlichen Marienroggenweges ist ein <u>Begegnungsverkehr</u> zwischen PKW und LKW bzw. LKW/LKW <u>nicht möglich</u>. Der Kreisverkehr wird unausweichlich. Auch ohne Kreisverkehr kommt es zu einer unzumutbaren Lärmerhöhung.</p> <p>Die an gleichnamigen Kopfsteinpflasterstraßen wohnenden Betroffenen werden in jeder Hinsicht , insbesondere Lärm, überlastet. Die Lindenallee ist im B-plan als Geschützte Allee ausgewiesen. Mit einer separaten Erschließungsstraße mit Abpollerung kann der Verkehrsberuhigte Bereich seine Funktion erfüllen.</p> <p>Die Abpollerung des Verkehrs dient der Vermeidung eines neuen weiteren Durchgangsverkehrs und damit auch dem Schutz des nach der Sperrung des Toitenwinkler Weges(fürPKW) entstandenen Erholungsweges. (die Achse Toitenwinkel-Schwarzer Weg- westlicher Marienroggenweg-Toitenwinkler Weg-Gehlsdorf).Dieser Erholungsweg soll für die Allgemeinheit erhalten bleiben.</p>		<p>Zu 25.: s.o. zu Nr. 23;</p> <p>Die Verkehrslärsituation wurde ergänzend geprüft. Ausgehend von einer gemessenen Verkehrsbelegung in der Zufahrt Krummendorfer Straße von 540 Kfz/d bzw. 46 Kfz/h, und einer Verkehrsverteilung von 23,2 % auf den westl. Abschnitt des Lindenweges (entsprechend der Verteilung der anliegenden Wohnhäuser) wurde gem. RLS 90 an den Wohnhäusern Lindenallee 8a - d im Bestand ein Beurteilungspegel von 51,9/41,9 dB(A) tags/nachts ermittelt. Unter Berücksichtigung des prognostizierten Mehrverkehrs (23 Kfz/h), für den aufgrund der Lage der hinzukommenden Bebauungsmöglichkeiten eine 100 %-Abwicklung über die Lindenallee anzunehmen ist, wird für den Planfall (Entwurf v. 28.05.14) an den 3 vg. Wohnhäusern ein Beurteilungspegel von 56,4/46,4 dB(A) errechnet.</p> <p>In DIN 18005-1 Beiblatt 1 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte angegeben. Die schalltechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiete (55/45 dB(A)) werden danach planbedingt vor HNr. 8a - d um 1,4 dB(A) überschritten. Dazu ist festzustellen, dass die die Orientierungswertüberschreitungen deutlich unterhalb der Grenzen der Gesundheitsgefährdung liegen (70/60 dB(A)), die mit der Wohnnutzung unvereinbar wären. Im Abstand von 9 m zur Fahrbahnmittle der Lindenallee werden die Orientierungswerte eingehalten. An den von OW-Überschreitungen betroffenen Grundstücken (Lindenallee 6 – 8, 8a, 8b und 8d) werden deshalb Vorkehrungen zum Lärmschutz entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 zusätzlich festgesetzt (Teil B Nr. 2.5).</p> <p>Die berechneten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte entsprechen jeweils dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109. Betroffen sind jeweils der „Vorgartenbereich“ und die Straßenfassade. Im verbleibenden Grundstücksbereich werden die Orientierungswerte eingehalten; im Tag- und im Nachtzeitraum ist hier ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet. Die Vorgartenbereiche erfüllen keine besondere Funktion für den Aufenthalt/die Erholung im Freien. Die Straßenfassaden der bestehenden Wohnbebauung sind jeweils in massiver Bauweise und mit modernen Isolierverglas-Fenster ausgeführt; die Außenbauteile haben deshalb im Bestand ohne weiteres ein ausreichendes resultierendes Schalldämm-Maß, das den Schutz der dahinterliegenden Wohnräume entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 gewährleistet.</p> <p>Die Orientierungswerte stellen Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung dar. Es handelt sich dabei um eine sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau, nicht um Grenzwerte. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.</p> <p>Eine Minderung der Verkehrslärmimmission um bis zu 3 dB(A) kann bewirkt werden, wenn das Kopfsteinpflaster der Lindenallee im betroffenen Abschnitt (HNr. 6 – 8d) mit einer</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr.	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang
106-8 (für 1, 17, 37, 40, 44, 45, 53, 58, 59)			08.08.2014	14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
26. Die landwirtschaftlichen Erfordernisse sollen bei der Planung/Verkehrsplanung einbezogen werden. Das Dorf verfügt über Landwirtschaft im Sinne des BauGB, § 201. (z.B. Ein Traktor soll nicht über den drohenden Kreisverkehr durchs Dorf geschickt werden.)		Asphaltbetondecke versehen wird. Diese Maßnahme stünde allerdings der gewünschten Erhaltung des Ortsbildes und dem Schutz der Lindenallee diametral entgegenstehen, weil mit der Einheit des Kopfsteinpflasters und der Alleegebäude ein wesentliches dörfliches Gestaltmerkmal verloren ginge. Gleichzeitig würde eine Asphaltstraße u.U. zu höheren Fahrgeschwindigkeiten verleiten, was bereits im Bestand von mehreren Bürgern kritisch angemerkt wurde. Abschirmmaßnahmen kommen aufgrund des geringen Abstandes zwischen Gebäude und Straße sowohl aus gestalterischen Gründen als auch wegen unzumutbarer Einschränkungen für die Belichtung der Innenräume hier nicht in Betracht.		
27. Ein bereits angedachter Einbahnstraßenverkehr in der Lindenallee und dem westlichen Marienroggenweg ist als mögliche Verkehrsführung zu verwerfen. Im Sinne der Verkehrsberuhigung und der Vermeidung von unnötigen Wegen soll die bestehende Nutzung im Gegenverkehr beibehalten bleiben (aus Pkt. 3.5 Verkehrserschließung, Begründung zum 2. Entwurf).		Ausgehend von der Bebauungssituation der betroffenen Gebäude an der vorderen Grundstücksgrenze ist festzustellen, dass ein zum Aufenthalt geeigneter, schutzbedürftiger Freibereich jeweils an der Gebäuderückseite besteht. Hier ist aufgrund der Abschirmwirkung der Gebäude im Tag- und Nachtzeitraum ein ausreichender Verkehrslärmschutz gewährleistet. Da es sich bei der Bebauung an der Lindenallee um eine massive Bebauung mit modernen Fenstern handelt, kann weiter davon ausgegangen werden, dass die Außenbauteile die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II der DIN 4109 erfüllen (Schalldämmmaß von 30 dB) und einen ausreichenden Schutz der Innenräume sichergestellt ist. Es wird deshalb entschieden, den Lärmschutzbelang zugunsten des Planungsziels der Nutzbarmachung von Baulandpotenzialen und der Erhaltung der dorftypischen Plasterstraße mit Alleebaumbestand zurückzustellen. Aufgrund der jeweiligen Grundstückssituation und der bautechnischen Beschaffenheit der Außenbauteile der Häuser wird die Orientierungswertüberschreitung hinreichend ausgeglichen, so daß die Lärmbelastung keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung darstellt.		
28. Die Außenbereichsfläche, die in den aktuellen Planungen als WA 9 gekennzeichnet ist, soll alternativ zur Grünfläche als grünbelassener Dorfanger für den Gemeinbedarf gesichert werden. Die naturschutzrechtliche Vereinbarkeit von bestehender und beabsichtigter Nutzung soll von der zuständigen Naturschutzbehörde geprüft werden. <u>In übrigen dienen Außenbereichsflächen nur der Erholung, Freizeit und der Landwirtschaft.</u> Im Dorf gibt es, abgesehen von der Kirche, keine Flächen für den Gemeinbedarf. Entschädigungen des Eigentümers für die bisherige Nutzung dieser 2.416 qm (Zahl aus der Flächenbilanz) als Gartenland sind als geringwertig zu betrachten.		Zu 26.: Die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist aufgrund der Planung nicht beeinträchtigt (unverändert Zuwegung über Krummendorfer Straße, Ackerzufahrt „Heuweg“, östl. Marienroggenweg). Die Straßen der Ortslage sind ebenfalls unverändert für Landwirtschaftsgerät befahrbar.		
		Zu 27.: Eine Einbahnstraßenregelung (Kreisverkehr) ist aufgrund des B-Plans nicht vorgesehen.		
		Zu 28.: Eine Freiflächennutzung des Quartierinnenbereichs zwischen Lindenallee und Marienroggenweg als Gemeinschaftsanlage dient nicht der Verwirklichung der Planungsziele der Hansestadt Rostock, Wohnbaugrundstücke bereitzustellen (vgl. Planbegründung). Eine Freiflächennutzung widerspricht auch den Interessen des betroffenen Grundstückseigentümers (Flst. 33/35).		
		Eine öffentliche Grünfläche „Dorfanger“ wird seitens der Hansestadt Rostock nicht beabsichtigt. Aus den Umständen ist ersichtlich, dass dies gegen den Grundstückseigentümer nur im Wege einer Enteignung realisierbar wäre. Hierfür fehlt es aber am Überwiegen von Gemeinwohlinteressen gegenüber den privaten Eigentumsrechten; auch stehen einer Gemeinschaftsfläche andere gleichwertige Umsetzungsmöglichkeiten entgegen, die bisher ungenutzt blieben (z.B. Flst. 347, 416/2).		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr.	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang
106-9 (für 1, 17, 37, 40, 44, 45, 53, 58, 59)			08.08.2014	14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>29. Die Anwohner von Toitenwinkel-Dorf wurden unzureichend bzw. nicht frühzeitig, wie es das Baugesetzbuch vorsieht, beteiligt. (z.B. waren keine Erörterungen, auch nicht mit Fachämtern, möglich)</p> <p>Toitenwinkel-Dorf soll als Stadtdorf durch eine angepasste, an der vorhandenen Verkehrsstruktur orientierte, Bebauung erhalten bleiben. Weder das Ortsbild, noch die Lebens- und Wohnqualität der mehrheitlich betroffenen Bürger im B-plangebiet soll sich massiv verschlechtern. Es soll eine nachhaltige Stadtentwicklung, auch für zukünftige Generationen, gesichert werden. Dabei soll der bereits in der Sache vielfach vorgebrachte Bürgerwille durch Unterschriftensammlungen oder durch Bekundung auf Veranstaltungen oder durch Schriftverkehr endlich Beachtung finden.</p> <p><u>Anlagen:</u></p> <p>1. Schreiben vom: 22.11.2007, 26.11.2008, 16.07.2010, 20.04.2011, 28.05.2011, 30.05.11, 17.06.2011, 13.3.2012, 3.04.2012, 5.09.2012</p> <p>2. Mappe mit Unterschriften und Argumenten aus 2002</p> <p>3. Schreiben der unteren Naturschutzbehörde (Amt 67) vom 30.3.2010 und Seite 27 aus der Entwurfsbegründung Stand 26.04.2012</p> <p>4. Seite 13 des Biota-Gutachtens, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</p> <p>5. Schreiben "Stimmen Sienicht auslegungsreif"</p> <p>6. Schreiben "Hinzu kommt weiteres Konfliktpotenzial"</p> <p>7. BV 0856/08-BV-Aufstellungsbeschluss</p> <p>8. Verkehrsgutachten (Auszug) im Rahmen des B-planverfahrens Gießen-Allendorf</p> <p>9. Variante neue Zu- und Abfahrt Toitenwinkel-Dorf</p> <p>10. Schreiben des Oberkirchenrates Herrn Steinhäuser</p> <p>11. Beschlussvorlage Innenbereichssatzung</p> <p>12. Einwendungen der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB</p> <p>13. 7 Bilder TW-Dorf</p>		<p>Zu 29.: Die Bürgerbeteiligung ist in den Verfahrensunterlagen dokumentiert. Sie erfolgte in öffentlichen Ortsbeiratssitzungen (Erörterungen vom 21.04.2011, 24.12.2012, 24.04.2014), mehreren Gesprächsterminen beim Amt f. Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft und durch die 4-wöchige öff. Auslegung des 2. Planentwurfs.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Soweit sich die in den Anlagen angeführten Sachverhalte auf die Inhalte des 2. Planentwurfs (Auslegung) beziehen, wiederholen sie die Pkt. 1 – 29 der Stellungnahme v. 08.08.2014. Sie sind in der o.a. Entscheidung vollständig erfasst und behandelt.</p>		

Bebauungsplan Nr. 14.W.155 „Dorf Toitenwinkel“ / Abwägungsregister**Bedenken und Anregungen aus der Ergänzungsbeteiligung (§ 4a (3) BauGB)**


Nr.	PA	Anrede	Vorname	Name	Straße	PLZ, Ort	Stellungnahme vom ...	Berücksichtigung
1	19.10.15		Finanzministerium		Schloßstraße 9 - 11	19053 Schwerin	-	-
			Mecklenburg-Vorpommern					
2	19.10.15		Landgesellschaft M-V mbH		Biestower Damm 10a	18059 Rostock	04.11.2015	V (vgl. TöB 91)
3	19.10.15	Herr			Krummendorfer Straße 1b	18147 Rostock	tel. (Einvernehmen)	- (vgl. Bürger 81)
4	19.10.15	Frau			Krummendorfer Straße 1	18147 Rostock	-	-
5	19.10.15	Frau Herr			Krummendorfer Straße 2	18147 Rostock	09.11.2015	N (vgl. Bürger 67)
6	19.10.15	Frau Herr			Krummendorfer Straße 3	18147 Rostock	-	-
7	19.10.15	Frau Herr			Krummendorfer Straße 4	18147 Rostock	-	-
8	19.10.15	Frau			Krummendorfer Straße 4a	18147 Rostock	-	-
9	19.10.15		Top-Line Sport- und Gesundheitscenter GmbH		Krummendorfer Straße 1a	18146 Rostock	-	-
10	19.10.15	Frau Herr			Lindenallee 8d	18147 Rostock	-	-
11	19.10.15	Frau Herr			Lindenallee 8b	18147 Rostock	13.11.15	N (vgl. Bürger 80)
12	19.10.15	Frau und Herr			Birkenstraße 11 A	50996 Köln	-	-
13	19.10.15	Frau Herr			Lindenallee 8	18147 Rostock	-	-
14	19.10.15	Frau Herr			Lindenallee 8	18147 Rostock	-	-
15	19.10.15	Frau			Lindenallee 7	18147 Rostock	-	-
16	19.10.15	Frau			Lindenallee 6	18147 Rostock	-	-
17	19.10.15		"Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg"		Erich-Schlesinger-Straße 35	18059 Rostock	25.11.15 (Einvernehmen)	- (vgl. TöB 70)
18	-	Herr			Katharinenstraße 7	18147 Rostock	04.09.15 (Einvernehmen)	- (vgl. Bürger 7)
19	-	Dr.			Lindenallee 2	18147 Rostock	06.09.15 (Einvernehmen)	- (vgl. Bürger 10)

Nr.	PA	Anrede	Vorname	Name	Straße	PLZ, Ort	Stellungnahme vom ...	Berücksichtigung
20	11.01.16	Herr			Katharinenstraße 7	18147 Rostock	-	-
21	11.01.16	Herr			R.-Groth-Str. 24	23566 Lübeck	-	-
22	-	Herr					01.09. 15 (Einvernehmen)	(= lfd. Nr. Bürger 107)







Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Ergänzungsbeteiligung (§ 4a (3) BauGB)				
Lfd. Nr. 70_5 (Erg.)	Behörden Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt	Postausgang 19.10.2015	Schreiben vom 25.11.2015	Posteingang
Stellungnahmen		Behandlung		
zu den eingereichten Unterlagen geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab: Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) ¹ sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen zuständig. Naturschutzfachliche Belange, sowie die Prüfung der im Planungsgebiet ggf. gelegenen Altlastverdachtsflächen nehmen Sie bitte in eigener Zuständigkeit wahr. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffallender Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 10 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ² verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 41 KrWG. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG ³ Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ⁴ sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen. Sonstige von unserer Behörde zu vertretenden Belange sind nicht betroffen. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen. Eine E-Mail mit dem gleichen Inhalt wie dieses Schreiben geht Ihnen zur Erleichterung Ihrer Bearbeitung ebenfalls zu. Mit freundlichen Grüßen Herbert Blindzellner		Über die bereits mit Schr. v. 07.04.2011 und v. 26.08.2014 mitgeteilten Hinweise hinaus wurden aktuell keine zusätzlichen Hinweise oder Anregungen vorgebracht. Die vg. Stellungnahmen sind in der Abwägung unter Blatt 70_1 bis 70_4 berücksichtigt. Zusätzlich abwägungsrelevante Belange sind nicht zu beachten.		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Ergänzungsbeteiligung (§ 4a (3) BauGB)				
Lfd. Nr. 91_2 (Erg.)	Behörden Landgesellschaft M-V mbH	Postausgang 19.10.2015	Schreiben vom 04.11.2015	Posteingang
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>die Landgesellschaft M-V verwaltet in Vollmacht des Landes Mecklenburg-Vorpommern die von Ihnen benannten Flurstücke 55 und 57 der Flur 2 Gemarkung Toitenwinkel. Nach Kenntnisnahme und Prüfung der am 28.10.2015 bei uns eingegangenen Planungsunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen. Wie bereits per Mail vom 13.07.2015 mitgeteilt, weisen wir jedoch daraufhin, dass kein vermeidbarer Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche erfolgen darf und die Erreichbarkeit der angrenzenden und übrigen landeseigenen Flächen nicht gefährdet werden darf. Wir stimmen einer Umverlegung der Rohrleitung bzw. des Grabens zu, wenn die Stadt Rostock bereit ist, die landwirtschaftlich nicht mehr nutzbaren Teilflächen und Restflächen der landeseigenen Flurstücke 445/1; 445/3; 446/6, 62, 57 und 55 zu erwerben.</p> <p>Die bestehenden Gestattungsverträge mit der Seehafenverwaltungsgesellschaft (Trinkwasserleitungsrecht auf FS 55) und ein Fernwärmeleitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Rostock AG (FS 57) sind zu beachten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH</p>		<p>In der Ergänzungsbeteiligung wurden zu den gegenüber dem 2. Planentwurf (Behördenbeteiligung v. 10.07.14) vorgenommenen Änderungen (Vorzugsvariante Grabentrasse) keine bedenken mitgeteilt.</p> <p>Die Hansestadt Rostock beabsichtigt, zu gegebener Zeit Ankaufverhandlungen über den Erwerb der für den Graben und einen jwls. notwendigen Pflege- und Unterhaltungstreifen einschließlich des wasserrechtlichen Gewässerranstreifens und unvermeidbarer kleinerer Restflächen aufzunehmen.</p> <p>Die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen (Vermeidungsgebot) und der Hinweis auf bestehende Rechte an den Flst. 55, 57 (außerhalb des Plangeltungsbereichs) wird in der Abwägung unter Blatt 91_1 behandelt.</p> <p>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</p>		

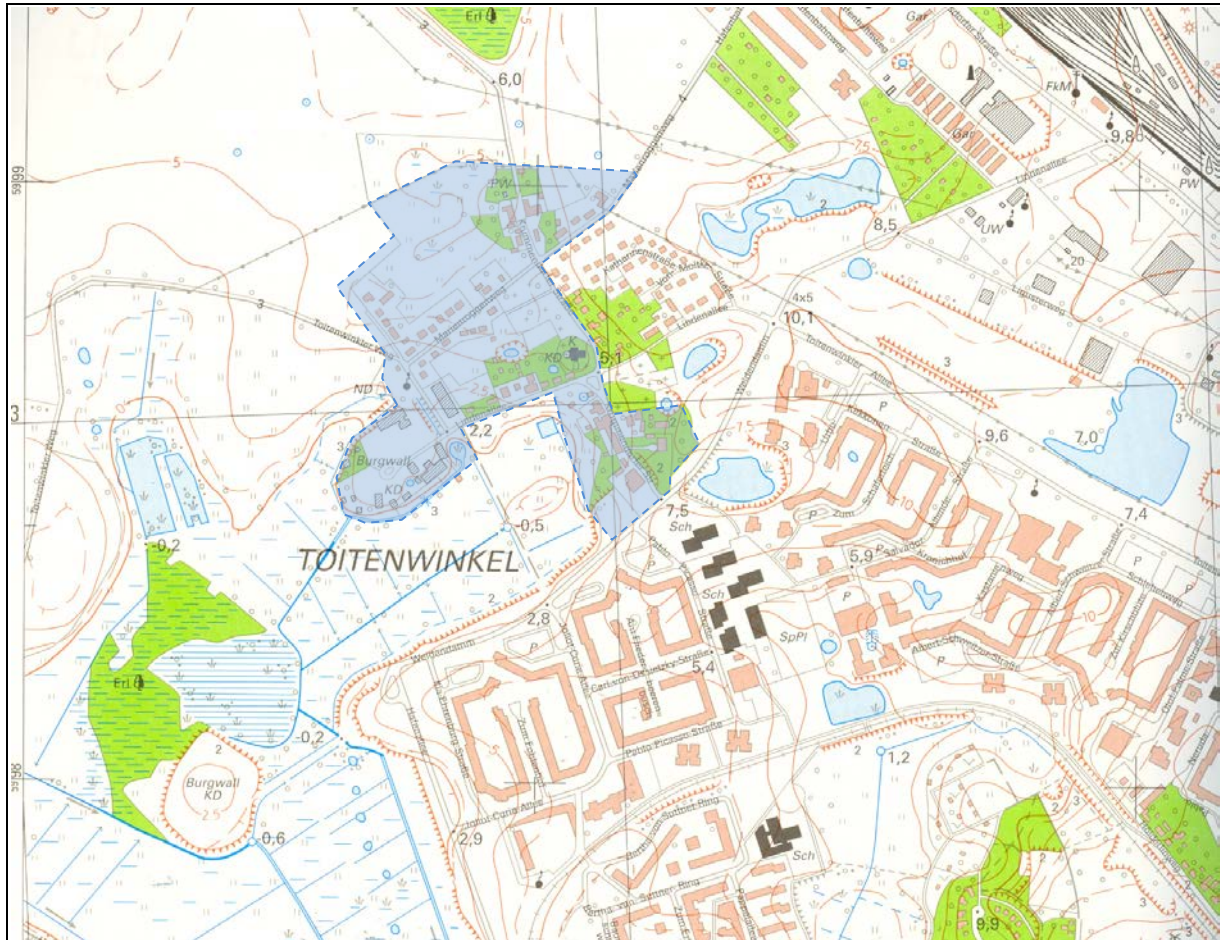
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“																					
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Ergänzungsbeteiligung (§ 4a (3) BauGB)																							
Lfd. Nr. B07_2	Bürger	Postausgang -	Schreiben vom 04.09.15																				
Stellungnahmen		Behandlung																					
<p>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p> <p style="text-align: right;">Rostock, 04.09.2015</p> <p>Aktennotiz Thema: Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel, Änderung der Ausgleichsmaßnahme NR. 7 nach Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf</p> <p>Ort: HdBU R. 571</p> <p>Datum/Uhrzeit: 04.09.2015, 11 – 12 Uhr</p> <p>Teilnehmer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herr [REDACTED], Eigentümer Maßnahmefläche 7 • Herr Millahn, bsd, beauftragtes Planungsbüro • Frau Landefeld-Gessulat, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege (OE 67.11-05, zuständige Sachbearbeiterin) • Frau Dürten Schölens, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der HRO, (Abteilung Stadtentwicklung und Wirtschaft, Sachgebietsleiterin Stadtentwicklungsplanung und Flächennutzungsplanung, OE 61.21) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">TOP</th> <th style="width: 65%;">Thema</th> <th style="width: 15%;">Termin</th> <th style="width: 15%;">verantw.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Abgrenzung der Ausgleichsfläche Nr. 7 wird so weit reduziert, so dass das Grundstück Lindenallee 5b ([REDACTED]) unberührt bleibt.</td> <td style="text-align: center;">Satzung</td> <td style="text-align: center;">HRO</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>In der Textfestsetzung 4.7 wird zu Lasten des Grundstückseigentümers Herr [REDACTED] ergänzt, dass 3 Bäume in der Pflanzqualität 3x verpflanzt Stammumfang 18 – 20, Linde/Ahorn/Eiche auf der Maßnahmefläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.</td> <td style="text-align: center;">Satzung</td> <td style="text-align: center;">HRO</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>Grünordnungsplan und städtebaulicher Vertrag werden entsprechend angepasst.</td> <td style="text-align: center;">Satzung</td> <td style="text-align: center;">HRO</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4</td> <td>Eigentümer und Fachamt stimmen TOP 1 – 3 zu.</td> <td style="text-align: center;">04.09.15</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;"> <p>Im Auftrag</p> <p>Wilfried Millahn bsd</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Im Auftrag</p> <p>Haik Landefeld- Gessulat 67.11-05</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;"> <p>[REDACTED]</p> <p>Eigentümer Maßnahmefläche 7</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Im Auftrag</p> <p>Dürten Schölens 61.21</p> </div> </div>		TOP	Thema	Termin	verantw.	1	Abgrenzung der Ausgleichsfläche Nr. 7 wird so weit reduziert, so dass das Grundstück Lindenallee 5b ([REDACTED]) unberührt bleibt.	Satzung	HRO	2	In der Textfestsetzung 4.7 wird zu Lasten des Grundstückseigentümers Herr [REDACTED] ergänzt, dass 3 Bäume in der Pflanzqualität 3x verpflanzt Stammumfang 18 – 20, Linde/Ahorn/Eiche auf der Maßnahmefläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.	Satzung	HRO	3	Grünordnungsplan und städtebaulicher Vertrag werden entsprechend angepasst.	Satzung	HRO	4	Eigentümer und Fachamt stimmen TOP 1 – 3 zu.	04.09.15		(= Zustimmung im Rahmen der Betroffenenbeteiligung)	
TOP	Thema	Termin	verantw.																				
1	Abgrenzung der Ausgleichsfläche Nr. 7 wird so weit reduziert, so dass das Grundstück Lindenallee 5b ([REDACTED]) unberührt bleibt.	Satzung	HRO																				
2	In der Textfestsetzung 4.7 wird zu Lasten des Grundstückseigentümers Herr [REDACTED] ergänzt, dass 3 Bäume in der Pflanzqualität 3x verpflanzt Stammumfang 18 – 20, Linde/Ahorn/Eiche auf der Maßnahmefläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.	Satzung	HRO																				
3	Grünordnungsplan und städtebaulicher Vertrag werden entsprechend angepasst.	Satzung	HRO																				
4	Eigentümer und Fachamt stimmen TOP 1 – 3 zu.	04.09.15																					

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“									
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Ergänzungsbeteiligung (§ 4a (3) BauGB)											
Lfd. Nr. B10.7	Bürger	Postausgang -	Schreiben vom 06.09.2015								
			Posteingang 08.09.15								
Stellungnahmen		Behandlung									
<p> Mit der gegenüber dem Auslegungsexemplar des B.Plans Nr. 14.WA.155 ergänzten Textfestsetzung Nr. 6.2.4 (Stellplatzzahlen für Altenwohnungen) erkläre ich mich i.S.v. § 4a (3) BauGB einverstanden. </p> <p> Rostock, 06.09.15  </p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <table> <tr> <td>Hansestadt Rostock</td> <td>PE-Nr.:</td> </tr> <tr> <td>Amt für Stadtplanung</td> <td>1748</td> </tr> <tr> <td>eingeg. am:</td> <td>08. SEP. 2015</td> </tr> <tr> <td>weitergeleitet an:</td> <td>6.1.30</td> </tr> </table> </div> <p style="margin-left: 200px;"> <i>Sch. 09.09.15</i> <i>1) 6.1.21</i> <i>Sch. 10.09.2015 1) D.S.</i> <i>2) Scant</i> <i>6.1.21</i> </p>		Hansestadt Rostock	PE-Nr.:	Amt für Stadtplanung	1748	eingeg. am:	08. SEP. 2015	weitergeleitet an:	6.1.30	(= Zustimmung im Rahmen der Betroffenenbeteiligung)	
Hansestadt Rostock	PE-Nr.:										
Amt für Stadtplanung	1748										
eingeg. am:	08. SEP. 2015										
weitergeleitet an:	6.1.30										

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“		
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Ergänzungsbeteiligung (§ 4a (3) BauGB)				
Lfd. Nr. B67_2	Bürger	Postausgang 19.10.2015	Schreiben vom 09.11.2015	Posteingang 12.11.2015
Stellungnahmen		Behandlung		
<p>mit Brief vom 19.10.2015 hatten sie uns über die Änderung des Bebauungsplanes im Dorf Toitenwinkel informiert.</p> <p>Nach den Ausführungen, wird es auch mit Baubeginn keine veränderte Einbahnstraßen - regelung geben. Somit wird der gesamte Verkehr über die Krummendorfer Straße fließen.</p> <p>In Spitzenzeiten wird die Verkehrslärmbelastung durch die Baufahrzeuge zusammen mit dem normalen Durchgangs- und Anliegerverkehr zu einer noch größeren Belästigung führen.</p> <p>Die gegenüber liegende Ausweichtasche verschärft die Belastung noch mehr.</p> <p>Die Fassade unserer Doppelhaushälfte ist vom Straßenrad 5 m entfernt.</p> <p>Schon jetzt ist jede Durchfahrt auf der Straße zu hören.</p> <p>Eine besondere Belastung entsteht dadurch, da unser Schlafzimmer an der Straßenfront liegt.</p> <p>Die eingebauten Fenster sind im Jahr 1993 eingesetzt und haben keine ausreichende Schalldämmung.</p> <p>Damit sehen wir den ausreichenden Lärmschutz an der Straßenfassade unseres Wohnhauses als nicht gegeben an.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Die bestehende und die künftig zu erwartende Verkehrslärmbelastung wurden in der Planung berücksichtigt. Nach den für den städtebaulichen Schallschutz anzuwenden- den Berechnungsmethoden ist aufgrund der im Dorf zugelassneen Wohnbauergän- zungen eine Verkehrslärmzunahme zu prognostizieren. Diese übersteigt die schall- technischen Orientierungswerte, die als Zielvorstellungen für die städtebauliche Pla- nung zu verstehen sind. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere an bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Der Schall- schutz ist jedoch als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in be- bauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes füh- ren. Dies ist im konkreten Fall erfolgt. Eine prognostizierte Orientierungswertüber- schreitung um 1,4 dB(A) wird dabei als vertretbar bewertet, weil die erwartete Lärm- immission weit unterhalb einer möglichen Gesundheitsgefährdung liegt und weil die OW-Überschreitung durch den baulichen Schallschutz der bestehenden Außenbau- teile gut ausgeglichen wird. Die Außenbauteile (einschl. Fenster) der betroffenen Ge- bäude erreichen ein resultierendes Schalldämmmaß von ≥ 30 dB. Sie entsprechen da- mit hinreichend den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Die Ein- haltung dieses Mindest-Schalldämmmaßes (30 dB) wird in der Textfestsetzung 2.5 pla- nungsrechtlich abgesichert, so daß auch im Falle baulicher Veränderungen ein ge-undes Wohnen gewährleistet ist. Die aus der Textfestsetzung 2.5 folgenden bautech- nischen Anforderungen stellen dabei keine außergewöhnlichen, über allgemein übli- che Baukonstruktionen hinausgehenden Anforderungen dar; sie liegen eher darunter. Fenster mit Standard-Isolierverglasungen (wie auch im gg. Fall) erreichen 32 dB Schalldämmung.</p> <p>Der besondere Hinweis auf die straßenseitige Orientierung des Schlafzimmers und Lärmspitzen durch Baufahrzeuge ist dabei nicht als zusätzliche Belastung zu bewer- ten, weil ein Bauverkehr im Nachtzeitraum nicht zu erwarten ist und weil zzt. auch nicht klar ist, ob und inwieweit Baufahrzeuge über die Krummendorfer Straße geleitet werden oder ggf. andere Fahrrouten wählen.</p> <p>Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“																																						
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Ergänzungsbeteiligung (§ 4a (3) BauGB)																																								
Lfd. Nr. B80_4	Bürger	Postausgang 19.10.2015	Schreiben vom 13.11.2015	Posteingang 13.11.2015																																				
Stellungnahmen		Behandlung																																						
<p>bezugnehmend auf die uns übersandten Unterlagen nebst Schreiben vom 19.10.2015 möchten wir wie folgt Stellung nehmen.</p> <p>Als unmittelbar betroffene Anwohner machen wir weiterhin von unserem Einspruchsrecht gebrauch.</p> <p>Der im B- Plan Nr.14 WA. 155 auf Seite 37 benannten Beurteilungspegel/ Verkehrslärmemission von 56,4 bzw. 46,6 db (A) wurde im Bereich Krummendorfer Straße gemessen und nunmehr auch für die Lindenalle als Beurteilungswert plus Belastung durch Mehrfahrzeuge im Wege der geplanten Bebauung benannt und verwandt.</p> <p>Dem B- Plan ist zu entnehmen, dass die Lärmemission anhand der in 2015 gemessenen Verkehrsbelegung in der Krummendorfer Straße erfolgte.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die benannten Werte für unseren Wohnbereich (Lindenalle 8b sowie die angrenzenden Häuser) nicht richtig sein kann.</p> <p>Der Straßenbelag, welcher erheblichen Einfluss auf den zu ermittelnden Lärmpegel hat, unterscheidet sich in beiden Straßen.</p> <p>Während die Krummendorfer Straße mit Verbundpflaster (glatte Oberfläche, kleine Fugen) vollständig ausgestattet ist, ist der vor den Häusern Lindenallee 8d, 8b, 8a und folgend aufsteigende Hausnummern vollständig Kopfsteinpflaster/ Natursteinpflaster verlegt. Die Straßenbelag ist gekennzeichnet von rauer Oberfläche und breiteren Fugen und führt damit grundsätzlich zu einer signifikant Erhöhung der Reifen- Fahrbahngeräusche.</p> <p>Es ist nicht zu erkennend, dass diese Tatsache bei den ermittelnden Werten Berücksichtigung fand. Vielmehr wurden lediglich das mit der Bebauung zu erwartenden "Mehr" an Verkehrsbelegung umgelegt.</p> <p>Hinsichtlich des entstehenden Mehrverkehrs gehen Sie zudem bei Ihren Berechnungen davon aus, wie sie es ausdrücken, nicht von einer zu erwartenden vollständigen Ausreizung der lt. B- Plan möglichen baubaren Wohneinheiten aus. Angesichts der aktuellen Wohnraumsituation und dem Auftreten des Bauherren in diversen Veranstaltungen gehen wir als Anwohner sehr wohl davon aus, dass das Maximum erreicht werden soll und wird.</p> <p>In vielen Besprechungen, auch mit Ihrem Amt kam dies immer wieder zur Sprache. Unser Kritikpunkt ist nicht die Tatsache, dass eine Bebauung erfolgen soll, sondern vielmehr, dass nicht klar ist in welchem Umfang diese Bebauung passiert. Aber genau dieses wäre notwendig, um konkrete Aussagen zu den Lärmemissionswerten treffen zu können, angesichts der bereits nach Ihrer Rechnung überschrittenen Tolernazwertes.</p> <p>Zudem wurde auch die zu erwartende Lärmemission im Zusammenhang mit den nunmehr im Wohngebiet ausgewiesenen Gewerbeeinheiten berücksichtigt. Hier ist abweichend vom Privatverkehr mit einer besonderen Verkehrsmehrbelastung zu rechnen, allein begründet aus Firmenfahrzeugen, Lieferanten und den typischerweise verwandeten (Groß-) Fahrzeugen.</p>		<p>Für die Krummendorfer Straße und den Westabschnitt der Lindenallee erfolgte eine jeweils selbständige Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen. An bezeichneter Stelle der Planbegründung ist dies nachvollziehbar dargelegt. Berücksichtigung fanden dabei die auf beiden Straßen jeweils unterschiedlichen Verkehrsmengen (Ist/Plan), die unterschiedlichen Fahrbahnbeläge, die unterschiedlichen Abstände der Bebauung zur Fahrbahnmitte. Dass sich die ermittelten Beurteilungspegel für beide Straßen gleichen, ist nicht auf eine (unzulässige) „Verwendung“ des Wertes der Krummendorfer Str. für die Lindenallee zurückzuführen. Wegen der geringeren Belegung der Lindenallee (gegenüber der Krummendorfer Straße) wäre hier zunächst ein geringerer Beurteilungspegel zu erwarten gewesen; die Berücksichtigung eines Zuschlages für das Kopfsteinpflaster schlägt allerdings mit eine Erhöhung um 3 dB(A) zu Buche (vgl. RLS 90 Tab. 4, D_{StrO}). Die Zweifel an dem Berechnungsergebnis sind deshalb unbegründet; die Berechnungsparameter sind zur Information nachfolgend dargestellt.</p> <table><tr><td>DTV : </td><td>352</td><td>53.1</td><td>dB(A)</td></tr><tr><td>Straßengattung: Gemeindefstraßen</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Höchstgeschwindigkeit</td><td>30 km/h</td><td>-6.7</td><td>dB(A)</td></tr><tr><td>Straßenoberfläche: sonstiges Pflaster</td><td></td><td>3</td><td>dB(A)</td></tr><tr><td>Steigung / Gefälle:</td><td>3 %</td><td>0</td><td>dB(A)</td></tr><tr><td>Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:</td><td>7,5 m</td><td>7.2</td><td>dB(A)</td></tr><tr><td>Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:</td><td>1,5 m</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Boden- und Meteorologiedämpfung</td><td></td><td>-0.2</td><td>dB(A)</td></tr><tr><td>Mittelungspegel (Tag/Nacht)</td><td>T 56.4 dB(A)</td><td>N 46.4</td><td>dB(A)</td></tr></table> <p>Der Ausdruck „Ausreizung“ wird in den Planunterlagen nicht verwendet. Unabhängig davon wurde bei der Bewertung und Abwägung der Planauswirkungen jeweils von einer maximalen Ausnutzung der getroffneen Festsetzungen ausgegangen; in die darauf aufbauenden Prognosen sind ebenfalls nur verlässliche Parameter eingeflossen. Damit entstehen sowohl bzgl. der WE-Zahl, als auch der Verkehrsmengen tendenziell überschätzte Werte, die jedoch ohne Abschläge (etwa wegen nicht zu erwartender vollständiger Ausreizung ...) der planerischen Abwägung zugrunde gelegt wurden. Der Hinweis in der Planbegründung (S. 68) auf demgegenüber reduzierte, private Projektvorstellungen wird durch eine entsprechende Äußerung im Verfahren gestützt. Er verdeutlicht, dass die Planung entsprechende „Sicherheiten“ berücksichtigt. Die Annahme reduzierter Planansätze ist deshalb ebenfalls unzutreffend.</p> <p>Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.</p>			DTV : 	352	53.1	dB(A)	Straßengattung: Gemeindefstraßen				Höchstgeschwindigkeit	30 km/h	-6.7	dB(A)	Straßenoberfläche: sonstiges Pflaster		3	dB(A)	Steigung / Gefälle:	3 %	0	dB(A)	Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	7,5 m	7.2	dB(A)	Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	1,5 m			Boden- und Meteorologiedämpfung		-0.2	dB(A)	Mittelungspegel (Tag/Nacht)	T 56.4 dB(A)	N 46.4	dB(A)
DTV : 	352	53.1	dB(A)																																					
Straßengattung: Gemeindefstraßen																																								
Höchstgeschwindigkeit	30 km/h	-6.7	dB(A)																																					
Straßenoberfläche: sonstiges Pflaster		3	dB(A)																																					
Steigung / Gefälle:	3 %	0	dB(A)																																					
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	7,5 m	7.2	dB(A)																																					
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	1,5 m																																							
Boden- und Meteorologiedämpfung		-0.2	dB(A)																																					
Mittelungspegel (Tag/Nacht)	T 56.4 dB(A)	N 46.4	dB(A)																																					

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“																	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Ergänzungsbeteiligung (§ 4a (3) BauGB)																			
Lfd. Nr. B 107	Bürger	Postausgang -	Schreiben vom 01.09.2015																
Stellungnahmen		Behandlung																	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Rostock, 01.09.2015 </div> <div style="margin-top: 20px;"> Aktennotiz Thema: </div> <div style="margin-left: 100px;"> Betroffenenbeteiligung, 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel, Änderung der Festsetzungen zum Baugebiet WA 1 nach Öffentlichkeits- und Behördenbe- teiligung zum Entwurf </div> <div style="margin-top: 20px;"> Ort: </div> <div style="margin-left: 100px;"> HdBU R. 571 </div> <div style="margin-top: 10px;"> Datum/Uhrzeit: </div> <div style="margin-left: 100px;"> 01.09.2015, 10 – 11 Uhr </div> <div style="margin-top: 10px;"> Teilnehmer: </div> <div style="margin-left: 100px; background-color: black; width: 250px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="margin-left: 100px;"> Frau Dürten Schölens, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der HRO (Amt 61) </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 20px;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">TOP</th> <th style="width: 65%;">Thema</th> <th style="width: 15%;">Termin</th> <th style="width: 15%;">verantw.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Aufnahme einer (textlichen) Festsetzung zur Beschränkung der Brüstungshöhe von für zum Anleitern bestimmten Fenster</td> <td style="text-align: center;">Satzung</td> <td style="text-align: center;">HRO</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Aufnahme einer (textlichen) Festsetzung zur Beschränkung auf maximalen 3 Vollgeschosse</td> <td style="text-align: center;">Satzung</td> <td style="text-align: center;">HRO</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>Eigentümer und Baufirmenvertreter stimmen zu.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <div style="margin-top: 20px;"> <div style="background-color: black; width: 250px; height: 100px; display: inline-block; vertical-align: middle;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> Dürten Schölens Amt 61 </div> </div>		TOP	Thema	Termin	verantw.	1	Aufnahme einer (textlichen) Festsetzung zur Beschränkung der Brüstungshöhe von für zum Anleitern bestimmten Fenster	Satzung	HRO	2	Aufnahme einer (textlichen) Festsetzung zur Beschränkung auf maximalen 3 Vollgeschosse	Satzung	HRO	3	Eigentümer und Baufirmenvertreter stimmen zu.			(= Zustimmung im Rahmen der Betroffenenbeteiligung)	
TOP	Thema	Termin	verantw.																
1	Aufnahme einer (textlichen) Festsetzung zur Beschränkung der Brüstungshöhe von für zum Anleitern bestimmten Fenster	Satzung	HRO																
2	Aufnahme einer (textlichen) Festsetzung zur Beschränkung auf maximalen 3 Vollgeschosse	Satzung	HRO																
3	Eigentümer und Baufirmenvertreter stimmen zu.																		



Übersichtsplan o. M.

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

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

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

Begründung

ausgefertigt am

(Siegel)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 02.02.2016

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2	Angaben zum Bestand	8
2.2.1	Städtebauliche Situation, Nutzung und Bebauung	9
2.2.2	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	9
2.2.3	Eigentumsverhältnisse	11
3	PLANUNGSINHALTE	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.2	Sonstige Nutzungsarten von Flächen	14
3.3	Maß der baulichen Nutzung	17
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	19
3.5	Verkehrerschließung	22
3.6	Technische Infrastruktur	25
3.6.1	Trinkwasserversorgung	25
3.6.2	Löschwasser/Brandschutz	25
3.6.3	Abwasserableitung	25
3.6.4	Elektroenergieversorgung	27
3.6.5	Straßenbeleuchtung	28
3.6.6	Erdgasversorgung	28
3.6.7	Anlagen der Telekommunikation	28
3.6.8	Müllentsorgung/Abfallwirtschaft	28
3.7	Grünordnung	29
3.7.1	Grünordnerisches Konzept, Maßnahmen:	29
3.7.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz:	30
3.7.3	Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung	32
3.8	Nutzungsbeschränkungen	34
3.9	Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	34
3.10	Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen	35

4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	36
4.1	Umweltbericht	36
4.1.1	Einleitung des Umweltberichtes	36
4.1.2	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	37
4.1.3	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich (Quelle und genaue Bilanz: GOP)	55
4.1.4	Monitoring	55
4.1.5	Variantenprüfung	56
4.1.6	Hinweise, Grundlagen und Methodik	57
4.1.7	Zusammenfassung des Umweltberichtes	64
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	67
6	FLÄCHENBILANZ	72
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	73
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	73
7.2	Verträge	73
7.3	Kosten und Finanzierung	73
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	74

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Mit dem B-Plan Nr. 14.WA.155 soll neben dem bereits rechtskräftigen B-Plan Nr. 14.WA.118 „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.

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

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

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

Es ergeben sich damit folgende Grundzüge der Planung:

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

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

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

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

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

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

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

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

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock billigte am 14.05.2014 den Bebauungsplanentwurf mit 3 Änderungen. Im Städtischen Anzeiger vom 02.07.2014 erfolgte die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung vom 10.07. bis 14.08.2014. Die Behörden wurden parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Schreiben vom 10.07.2014 beteiligt.

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

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542), geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344).

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Landesraumentwicklungsprogramm (LEP)

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

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

Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP)

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

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

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

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

Flächennutzungsplan

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

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

Für den Planbereich WA 11 stellt der FNP keine Bauflächen dar. Aufgrund der geringen Flächengröße (793 m²) und der Darstellungsunschärfe eines Flächennutzungsplans ist dadurch das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB nicht verletzt.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

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

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

Als planrelevante Maßnahme wird im Nordwesten des B-Plangebietes die Anlage naturnaher Waldsäume dargestellt. Östlich der Dorflage Toitenwinkel wird im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans ein naturnaher Grünzug vorgesehen. In der Ersten Aktualisierung des Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock (Beschluss der Bürgerschaft vom 14.05.2014) werden diese Zielsetzungen beibehalten. Zudem liegen für die Erholung wichtige Wegverbindungen innerhalb des Geltungsbereiches. Nahezu an den gesamten Geltungsbereich angrenzend sind Flächen für Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

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

- Umweltqualitäts-Zielkonzept: Das am 07.09.2005 durch die Bürgerschaft beschlossene Konzept bündelt umwelt- und naturschutzfachliche Entwicklungsziele als Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und dient als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung sowie als Bewertungsmaßstab für UVP-Verfahren. Für das Plangebiet ist beachtlich, dass von gesetzlich geschützten Biotopen ein Mindestabstand von 60 m zu Bebauungen und von 30 m zu sonstigen intensiven Nutzungen eingehalten werden soll; bestehende Vorbelastungen im Umfeld der Schutzbiotope sind dabei in der planerischen Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.
- Hafenentwicklungskonzept: Bei Wohnbauflächenentwicklungen am nordwestlichen Ortsrand von Dorf Toitenwinkel sind die möglichen Emissionsauswirkungen in Folge einer geplanten Ausweisung von Industrieflächenenerweiterungen am Überseehafen zu berücksichtigen. Das Amt für Umweltschutz geht dabei jedoch davon aus, dass der Schutzanspruch der bestehenden Allgemeinen und Reinen Wohngebiete Toitenwinkel einen begrenzenden Faktor für die Industrieflächenentwicklung des Hafens nach Süden bildet. Insofern kollidiert die Wohnbauflächenentwicklung im Plangebiet nicht mit dem Hafenentwicklungskonzept (vgl. Pkt. 4.1.2.1).

Am nördlichen Rand (außerhalb) des B-Plangebietes befindet sich eine private Trinkwasserbrunnen-Galerie, die für die Wasserversorgung des Überseehafens genutzt wird. Das Plan-

gebiet liegt im Einzugsbereich dieser Grundwasserfassung, die zzt. kein förmlich festgelegtes Schutzzonenregime hat. Aufgrund der Bedeutung als Versorgungsreserve sind für die städtebauliche Planung jedoch Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen, deren Erfordernis in einer gutachterlichen Bewertung (Prof. Busse, Uni Rostock, 1987) festgestellt wurde. Danach sind in einer durch den Gutachter abgegrenzten engeren Schutzzone II Ölheizungen und Erdwärmesonden auszuschließen sowie Nutzungen, die starken Besucherverkehr anziehen, zu vermeiden. Die Abwasserentsorgung muss auch in der weiteren Schutzzone III über die zentrale Kläranlage erfolgen.

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

Schutzgebiete des Naturschutzrechts werden vom Geltungsbereich nicht berührt.

Das Plangebiet liegt ebenfalls nicht im Fernwärmevorranggebiet.

2.2 Angaben zum Bestand



Abb. 1: Luftbild (Hansestadt Rostock, 20.02.2009)

2.2.1 Städtebauliche Situation, Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als bebauter Siedlungsbereich dar. Entlang der bestehenden Straßenzüge Krummendorfer Straße, Lindenallee und Marienroggenweg ist eine Straßenrandbebauung aus Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise, i.d.R. mit ausgebautem Dach festzustellen, an die sich in den jeweils rückwärtigen Bereichen z.T. ausgedehnte Grünflächen anschließen. Situationsbestimmend für den Ort ist die Toitenwinkler Kirche mit umgebenden Großbaumbestand und dem angrenzenden parkartigen alten Friedhofsgelände. Die für die vormalige Entwicklung des Dorfes maßgebliche, ehemalige Gutsanlage ist nur noch landschaftlich durch die gegenüber den umgebenden Wiesenflächen erhöhte Lage, durch einen ausgeprägten Gehölzsaum mit Großbaumbestand aus Esche, Ahorn und Weide und durch das umgebende Grabensystem wahrnehmbar. Von der vormaligen Hofbebauung sind noch zwei Gebäude, z.T. rudimentär überliefert, denen keine eigene städtebauliche Bedeutung mehr zuzumessen ist. Der Hof selbst ist durch landwirtschaftliche Bebauungen und Nutzungen aus der DDR-Zeit überformt und liegt brach.

Die in der Dorflage vorhandene Wohnbebauung ist als Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten. Innerhalb der vorherrschenden Wohnnutzung sind einzelne gewerbliche oder Freiberuflernutzungen eingestreut. Innerhalb der Wohnnutzung bestehen einzelne Kleintierhaltungen. Auf den Flst. 34/2 und 51/3 bestehen darüber hinaus kleine Pferdehaltungen für Freizeit Zwecke. In den Straßenzügen befinden sich vereinzelt Baulücken, deren Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten sich derzeit am Einfügungsgebot des § 34 BauGB orientieren. Die vorhandene Gebäudesubstanz entstammt überwiegend jüngeren Baujahren der zurückliegenden ca. 30 - 40 Jahre; ältere Bebauung findet sich v.a. an der Krummendorfer Straße und an der Lindenallee.

Die zum Siedlungsbereich gehörigen Grünflächen nördlich des Marienroggenweges, westlich der Krummendorfer Straße und im nordöstlichen Quartierbereich Marienroggenweg/Krummendorfer Straße sind als wohnungsbezogene Erholungs- und Hausgartenflächen genutzt. Im zentralen Quartierbereich Lindenallee/Marienroggenweg sind die unmittelbar zur Wohnbebauung gehörigen Grundstücksfreiflächen ebenso genutzt. Die innenliegende Fläche ist aufgrund der Eigentumssituation, die nicht der umgebenden Wohnbebauung zuzuordnen ist, unterschiedlich genutzt. Eine Teilfläche im westlichen Quartierinnenbereich und ein weitestgehend trocken gefallener Teich im zentralen Bereich sind ohne Nutzung; sie sind durch Strauchbewuchs und wilde Ablagerungen von Gartenabfällen gekennzeichnet. Eine weitere Fläche wurde zeitweilig als Pferdeweide genutzt und liegt seit 2013 ebenfalls brach. Ein weiterer Teilbereich ist noch durch 4 Gartenparzellen genutzt, die jedoch infolge einer Lückenbebauung keinen Anschluss mehr an das öffentliche Verkehrsnetz haben. Die Pachtverträge für die Gärten wurden durch den Eigentümer gekündigt.

2.2.2 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale und Versorgungsinfrastruktur

Das Plangebiet erfüllt zzt. keine Infrastrukturaufgaben im sozialen Bereich.

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wird durch Einrichtungen im sonstigen Stadtgebiet gewährleistet. Als nächstgelegener Nahversorger steht das Nahversorgungszentrum Salvador-Allende-Straße (Sky, Stadtbäckerei) zur Verfügung. Für eine Nahversorgungseinrichtung innerhalb der Dorflage fehlt es an einer ausreichenden Einwohnerkonzentration, um das für eine Ansiedlung erforderliche Kundenpotenzial darzustellen. Zur Gewährleistung der Nahversorgung muss deshalb weiterhin auf die nahegelegenen Einrichtungen in der benachbarten Plattenbausiedlung Toitenwinkel verwiesen werden.

Verkehrliche Infrastruktur

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

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

Die Lindenallee ist in einer Breite von ca. 4,0 m mit Granit-Kleinpflaster befestigt; für den Begegnungsverkehr ist mittig eine Aufweitung auf ca. 6 m als Ausweichstelle eingerichtet. Ein separater Gehweg ist nicht vorhanden. Das Lichtraumprofil der Straße wird durch den geschützten Alleebaumbestand bestimmt. Der Marienroggenweg ist auf ca. 5,5 m Breite asphaltiert, südseitig verläuft ein Gehweg. Die Straßen sind als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Die Krummendorfer Straße ist mit Betonpflaster auf ca. 5,3 m Breite (Nordabschnitt – 4 m Breite) als Mischverkehrsfläche ausgebaut; die Ortseinfahrt ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Der Stichweg am nordwestlichen Marienroggenweg ist bis HNr. 1a auf ca. 4 m Breite mit Tränkaspfalt befestigt und führt als unbefestigter Weg weiter bis HNr. 1c. Die vorhandenen Straßenquerschnitte im Dorf lassen das Begegnen von Fahrzeugen nicht an jeder Stelle und nur mit gegenseitiger Rücksichtnahme zu. Im Sinne der Verkehrsberuhigung und zur Vermeidung von unnötigen Wegen wurde davon abgesehen, einen Einbahnstraßenring anzuordnen.

Stadttechnische Infrastruktur

Wasserversorgung (Trinkwasser, Löschwasser):

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

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

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

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

Löschwasser:

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

Schmutzwasser:

Die Ortslage ist an das zentrale Schmutzwassersystem des WWAV angeschlossen.

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

Regenwasser:

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

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

Energie (Strom, Gas):

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

Im Plangebiet befinden sich Stromversorgungsanlagen des Niederspannungs- und Mittelspannungsnetzes der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft, die eine Versorgung des Plangebietes ermöglichen. Die Versorgung wird über die Trafostation Toitenwinkel Dorf, Höhe Krummendorfer Str. 4 gewährleistet.

Heizung:

Das Plangebiet liegt nicht im Fernwärmeevorranggebiet.

Telekommunikation/Fernmeldewesen:

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

Müll/Abfall:

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

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

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

Die zzt. für Erschließungszwecke genutzten Flurstücke 25/3, 84/4, 84/5, 94/12, 444/4, 446/5, 446/4, 48/1, 33/36, 33/22, 33/24, 33/26, 33/28, 33/30, 33/31, 33/33, 36/3, 38/1 und 346/1 sowie die z.T. gärtnerisch genutzten Grünflächen Flst. 40/3, 40/6, 40/7, 40/8 sind Eigentum der Hansestadt Rostock.

Die zzt. als Acker genutzten Flurstücke 445/1, 445/3, 446/6, 62 sowie die Grünlandflächen Flst. 55, 57, 58, 50/4, 409/1, 23/3 und 27 stehen im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Finanzministerium) und werden von der BVVG verwaltet.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Mit der Festsetzung der WA-Gebiete werden insbesondere auch die §§ 12 – 14 BauNVO über die Zulässigkeit von Stellplätzen, Freiberuflernutzungen und Nebenanlagen Bestandteil des B-Plans (vgl. § 1 (3) BauNVO). Auch die Kleintierhaltung gehört damit in einem für Wohngebiete üblichen und ungefährlichen Rahmen zu den allgemein zulässigen Nutzungen. Dabei ist insbesondere Maß auf das Gebot der gegenseitigen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme hinzuweisen, denn als Vorschrift zur Art der baulichen Nutzung gewährt § 14 BauNVO dem Nachbarn ein Abwehrrecht in Gestalt eines Gebietserhaltungsanspruchs, wenn das Maß des Üblichen und Verträglichen überschritten wird. Die Pferdehaltung (auch für Zwecke der Freizeitgestaltung) gehört nach der Verkehrsanschauung jedoch nicht mehr zu einer zeitgemäßen, den berechtigten Wohnnerwartungen und -gewohnheiten entsprechenden Wohnnutzung (OVG Greifswald, B. v. 01.03.07, 3 M 14/07). Eine allgemeine Zulassung als selbständige Nutzungsart wäre mit dem bestehenden Nutzungsgefüge unvereinbar. Der Fortbestand der im Dorf bestehenden Pferdehaltungen (vgl. Pkt. 2.2) ist jedoch aufgrund des Bestandsschutzanspruchs gewährleistet.

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

Der Kirchhof wird gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt und kirchlichen Zwecken gewidmet. Die bestehende Nutzung wird damit planungsrechtlich gesichert. Für den Besucherverkehr der Kirche und des Friedhofes werden innerhalb des öffentlichen Straßenraums Flächen für Stellplatzzwecke der Kirche auch im Zusammenhang mit

der Nutzung des an das Plangebiet angrenzenden Friedhofs festgesetzt. Die Herstellung obliegt der Kirche als Bedarfsträgerin und ist mit dem Tiefbauamt der Hansestadt Rostock abzustimmen.

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

3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Ver- und Entsorgungsflächen:

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

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

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

Für die bestehenden Wohnnutzungen in Toitenwinkel Dorf befindet sich an der Krummendorfer Straße eine Stellfläche für Glas- und Papier-Sammelsysteme. Der Bedarf nach einem Recyclingcontainer-Stellplatz wird angesichts der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen noch verstärkt. Die Müll-Sammelsysteme nach der Verpackungsverordnung sind funktionsbedingt in der Nähe der Nutzer, also der Haushalte aufzustellen und gehören damit untrennbar zum Inventar eines Wohngebietes. Aus funktionellen und städtebaulichen Gründen ist eine Beibehaltung des Standortes erforderlich. Der Container-Stellplatz wird deshalb durch Festsetzung im B-Plan planungsrechtlich gesichert. Die Fläche befindet sich in einer Entfernung von ca. 20 m zur nächsten Wohnbebauung (Krummendorfer Straße 11d) und berücksichtigt damit das Zumutbarkeitskriterium von 12 m Mindestabstand für Altglascontainer der Geräuschkategorie I. Bei der Standortauswahl konnte eine das Wohnen weniger störende Lageeindebnung, die für alle Nutzer der Dorflage noch vergleichbar zentral erreichbar ist, nicht ermittelt werden. (Zur Zulässigkeit vgl. OVG Koblenz, Urteil v. 23.06.2010, Az. 8 A 10357/10. OVG.) Einem im Aufstellungsverfahren vorgeschlagenen Alternativstandort am Ortseingang Krummendorfer Straße fehlt es insbesondere an der erforderlichen Zentralität für eine gute fußläufige Erreichbarkeit. Das benannte Grundstück befindet sich darüber hinaus im privaten Eigentum; eine Festsetzung und Verlegung an diesen Standort hätte insoweit funktionelle Nachteile und wäre angesichts der Eignung des bestehenden Standortes wegen des erforderlichen Eigentumseingriffs auch nicht begründbar.

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

Hausgärten

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

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

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

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

Spielplatz

Im zentralen Hofbereich der ehemaligen Gutsanlage (Baugebiete WA 2 – 4) soll aus baulich-räumlichen Gründen mit der Grünflächenfestsetzung eine Freifläche planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Festsetzung als private Spielfläche wird gleichzeitig einem öffentlich-rechtlichen Sicherungserfordernis entsprochen: Die angrenzenden Baugebiete ermöglichen neben der Errichtung von Einfamilienhäusern auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern.

Entsprechend § 8 (2) LBauO M-V sind hierfür auf öffentlich-rechtlich entsprechend gesicherten Flächen ausreichend große Spielplätze für Kleinkinder anzulegen.

Der priv. Kinderspielplatz wird dazu als Gemeinschaftsanlage nach § 9 (1) S. 1 Nr. 4 BauGB für die Altersgruppe 6 – 12 Jahre festgesetzt. Aufgrund der verfügbaren Flächengröße können jedoch auch Spielbedürfnisse für Kleinkinder (0 – 6 J) in der Ausstattung Berücksichtigung finden, wenn die altersspezifischen Bedürfnisse der Kleinkinder angemessen beachtet werden.

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

Friedhof

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

Park

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

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

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

Gehölzflächen

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

Zwischen dem Planweg D und den Hausgartenflächen des Baugebietes WA 10 wird weiterhin eine lineare private Gehölzfläche festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die Planstraße D ausschließlich dem Baugebiet WA 9 dient und keine ergänzenden Erschließungsfunktionen für das Baugebiet WA 10 übernimmt und ggf. nachfolgenden Bauungsdruck auslöst. Ungeachtet der Festsetzung des Planweges D als private Verkehrsfläche wird

¹ <http://sisonline.statistik.m-v.de>

damit gleichzeitig klargestellt, dass eine etwaige Heranziehung der Grundstücke des WA 10 zu Anliegerbeiträgen ausgeschlossen ist.

Straßenbegleitgrün

Die diesbezügliche Festsetzung als öffentliche Grünfläche im Kreuzungsbereich Lindenallee / Krummendorfer Straße dient der Sicherung dieser Fläche als grüne Verkehrsinsel. Die Fläche bleibt dabei Bestandteil der Verkehrsanlage.

Naturbelassene Grünflächen

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

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

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

Dieser Bereich wird deshalb als private naturbelassene Grünfläche festgesetzt. Das Wiesenareal wird in der bestehenden Qualität als private naturbelassene Grünfläche gesichert; eine ökologische Wertsteigerung ist hier weder sinnvoll, noch mit vertretbarem Aufwand erreichbar. Der Nutzungszweck der angesprochenen Flächen bleibt privater Natur.

Barrierefreiheit:

Im Aufstellungsverfahren wurde auf die Notwendigkeit hingewiesen, barrierefreien Wohnraum zu schaffen sowie Grünflächen barrierefrei zu gestalten und auf die Belange Lebensälterer auszurichten. Ein diesbezügliches Planungserfordernis und die entsprechende Standorteignung für besondere Festsetzungen wurden geprüft. Hierzu wurde entschieden, die Verwirklichung barrierefreien Wohnraums den privaten Bauherrenbedürfnissen und den allgemeinen bauordnungsrechtlichen Vorgaben zum barrierefreien Bauen (§ 50 LBauO) zu überlassen.

Aus dem Charakter des Dorfes als ländliches, durch Einfamilienhäuser geprägtes Wohngebiet ergibt sich ein Baulandpotenzial, das vornehmlich für den individuellen Wohnungsbau geeignet ist. Für eine verbindliche Planfestsetzung nach § 9 (1) Nr. 8 BauGB, in bestimmten Bereichen des Dorfes nur Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (barrierefrei, seniorenrecht etc.) zuzulassen, ist die fortzuentwickelnde kleinteilige Siedlungsweise jedoch nicht geeignet. Hierfür fehlt es auch an einer hinreichend leistungsfähigen Infrastrukturanbindung, um etwa Mobilitätsdefizite durch entsprechend gute Zugangsmöglichkeiten zu sozialen und Versorgungseinrichtungen auszugleichen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

Die verlässliche Regelung der Bauhöhenentwicklung im Bestand wird ergänzt durch eine baugestalterisch begründete Festsetzung der zulässigen Dachneigung. Für die im Straßenrandbereich der bestehenden Straßen vorgesehene Ergänzungsbebauung werden die im Bestand fast ausnahmslos vorherrschenden Dachneigungen von 42° bis 48° nach § 86 LBauO M-V zur Erhaltung des Ortsbildes verbindlich festgesetzt. Diese Dachneigung wird ebenfalls für das Baugebiet WA 9 vorgesehen, wobei dies nur z.T. durch die Ortsbildwirkung begründet wird. Vielmehr wurden im Aufstellungsverfahren auch mehrfach Bedenken gegen das Gebiet WA 9 und Anregungen zur Begrenzung der Intensität einer künftigen Bebauung geäußert. Mit dem Ziel, Konflikten in einer sensiblen Nachbarschaftssituation vorzubeugen, ist die Festsetzung der Dachneigung hier deshalb auch durch das Interesse an einer Begrenzung der Ausbaumöglichkeiten im Dachraum motiviert. Die in einem Quartierinnenbereich zugelassene Bebauung des Baugebietes WA 15 ist nach Lage und Umfang für die allgemeine Ortsbildwirkung von geringerer Bedeutung; im Sinne der privaten Baufreiheit und auch aufgrund der bestehenden Eigentumssituation ist hier eine Regelung zu Mindest- oder Höchstdachneigungen deshalb nicht erforderlich.

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

Zur Vermeidung von Gebäuden mit Flach- oder Pultdächern, die der Replik einer Gutshofstruktur als Ortsbildidee zuwiderliefe, werden nach § 86 LBauO M-V auch hier Mindest-

und Höchstdachneigungen zwischen 15° und 22° festgesetzt, die der typischen Neigung eines „Pappdachs“ des ausgehenden 19. Jh. entsprechen.

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

Für die im WA 1 zugelassene Neuerrichtung eines Gebäudes ist dabei auf bauordnungsrechtlich begründete Ausbaubeschränkungen im Dachraum hinzuweisen. Die Dimensionierung der angrenzenden Wendeanlage (Planstraße A) mit einem Wendekreis von 12 m ist für die bei der Berufsfeuerwehr Rostock im Einsatz befindlichen Drehleitern vom Typ DLAK 23-12 nicht geeignet. Da es sich im Erschließungsbereich der Planstraße A um ein Einzelgebäude handelt, das den Einsatz einer Drehleiter erfordern könnte, wurde von einer größeren Dimensionierung der Wendeanlage abgesehen. Dies hat zur Folge, dass im WA 1 die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen nicht höher als 8 m über der Fahrbahn geplant werden darf und ein 2. Dachgeschoss (Spitzbodenausbau) deshalb nur genehmigungsfähig ist, wenn die Rettungswege hier – z.B. 2 notwendige Treppen je Nutzungseinheit, Sicherheitstreppenraum - baulich gesichert werden (vgl. §§ 14, 33 (3) LBauO M-V).

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Für die WA-Gebiete WA 1 – WA 7 im Bereich des ehemaligen Gutshofes bewirken die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen eine Hofstruktur in entsprechender Umsetzung der Planungsziele. Ergänzend dazu wird durch Festsetzung einer geschlossenen bzw. abweichend geschlossenen Bauweise in den Baugebieten WA 4 und WA 2 die Entstehung kompakter Baumassen als östliche und westliche Hofbegrenzung durchgesetzt – möglich sind sowohl Mehrfamilienhäuser als auch zweigeschossige Doppel- oder Reihenhäuser. Im Baugebiet WA 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Baulandnachfrage sind hier neben Mehrfamilienhäusern auch zweigeschossige Einfamilienhäuser realisierbar. Die Längenausdehnung des Baufeldes und die enge Abgrenzung der überbaubaren Flächen bewirken hier ausreichend die erwünschte lineare räumliche Abgrenzung der nördlichen Hofseite. Um eine gewissermaßen zusammenhängende Raumkante im Sinne der Ausformung des angestrebten Hofcharakters verbindlich durchzusetzen, ist an diesen Kanten die Festsetzung von Baulinien erforderlich. Für den Eckbereich des östlichen Baufensters im WA 3 ist dabei folgende Klarstellung erforderlich: Wenn der jeweils zu errichtende Baukörper eine der beiden Baulinien insgesamt einhält, ist es planungsrechtlich nicht erforderlich gleichzeitig auch die andere, rechtwinklig dazu festgesetzte Baugrenze einzuhalten. Die „über Eck“ festgesetzte Baugrenze soll bei Wahrung des Planungsziels ‚Hofraumkante‘ dem Bauherrn die Freiheit einer Gebäudeausrichtung in Nord-Süd-Richtung oder in Ost-West-Richtung belassen; eine Erzwingung von Gebäuden „über Eck“ ist nicht beabsichtigt.

Die zur Lindenallee (Planstraße A) geöffnete Hofform wird durch Festsetzung der Baugrenzen im Baugebiet WA 6 unter Berücksichtigung des Bestandes aufgenommen. Das als Baugrenze festgesetzte Baufenster auf dem Flurstück 35 weicht von dem bestehenden Gebäudestandort Lindenallee 1b ab; die Festsetzung der Baugrenze folgt hier dem städtebaulichen Ordnungsgedanken der angestrebten Hofstruktur und bewirkt auch eine Vergrößerung des Abstands zum südlich angrenzenden Schutzbiotop entsprechend dem Umweltqualitätszielkonzept der Hansestadt Rostock. Der Bestand des vorhandenen Gebäudes Nr. 1b wird durch die Baugrenzfestsetzung rechtlich nicht eingeschränkt. Das festgesetzte Baufenster ist nur im Falle einer Neubebauung beachtlich. Es ermöglicht die Errichtung eines Gebäudes gleichartigen Ausmaßes und begründet deshalb keine Planungsschadensansprüche nach § 42 BauGB.

Für die WA-Gebiete WA 8 – WA 19 in der Dorflage des Ortes beinhaltet die festgesetzte Baugrenze eine Fortführung der bestehenden Baustruktur als Straßenrandbebauung entlang der Anlieger- und Erschließungsstraßen.

Die rückwärtige Baugrenze der Baugebiete (WA 12, 16) ist ca. 30 m bzw. 20 m von der Straße entfernt festgesetzt. Sie sichert die Erhaltung der einzeiligen Straßenrandbebauung. Anregungen im Aufstellungsverfahren zur Zulassung einer Hinterliegerbebauung wurde dabei nicht entsprochen, weil dies einen grundsätzlichen Strukturwandel der Ortsbebauung zur Folge hätte. Das Ziel, eine an der bestehenden Siedlungsweise orientierte, ländliche lockere Baustruktur zu sichern, wäre dadurch verletzt. Eine Hinterliegerbebauung wurde deshalb auch unter der Planungsabsicht der Erschließung von Baulandpotenzialen im Plan nicht berücksichtigt.

Abweichend von diesem Grundsatz, wird im Bebauungsplan für zwei Grundstücke eine Hinterliegerbebauung vorgesehen: Baugebiete WA 10, 15. Die Zulassung stellt jeweils eine Einzelfallentscheidung dar, der eine besondere Prüfung vorausging und die mit der prägenden Baustruktur vereinbar ist, weil die jeweilige Grundstücks- und Bebauungssituation keine strukturschädliche Vorbildfunktion auslöst. Wegen der Quartierinnenlage ist diese Entscheidung städtebaulich unbedenklich und für die Ortsbildentwicklung ohne nachteilige Auswirkungen. Insoweit wird hier den im Planverfahren vorgebrachten privaten Nutzungsinteressen entsprochen.

Für die Wohnhäuser Marienroggenweg Nr. 7 und Nr. 50 ist eine bestandsorientierte enge Festsetzung der jwls. südlichen und östlichen Baugrenzen aufgrund des derzeitigen Gewässerverlaufs des verrohrten Grabens 13/4 im Gründungsbereich des Hauses erforderlich. Anregungen zur Erweiterung dieser Baugrenzen konnte aus diesem Grund im Aufstellungsverfahren nicht bzw. nur teilweise entsprochen werden. Der Graben soll jedoch umverlegt und die Rohrleitung hier aufgegeben werden. Sobald die Rohrleitung nach Umverlegung des Grabens funktionslos geworden ist, bestehen deshalb die Voraussetzungen, vorhabenkonkret eine Befreiung von der Baugrenze zu erteilen oder eine Anpassung durch Änderung des B-Plans vorzunehmen.

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

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

Der Umfang der mit diesem B-Plan im Baugebiet WA 9 zugelassenen Nachverdichtung stellt einen Kompromiss zwischen einer denkbaren größeren Ausdehnung und den Bedenken der Anwohner dar; die danach vorgenommene Beschränkung der zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten berücksichtigt im Ergebnis die Hinweise des Bau- und Planungsausschusses vom 13.11.2012 sowie des Ausschusses für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung vom 22.11.2012.

Abschätzung der Wohnungszahl

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Wohnbau-Entwicklungsflächen WA 1 - 6, 9, 11 und der im Bestand vereinzelt möglichen Lückenbebauungen wurde die aufgrund der Festsetzungen über das Maß der Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen realisierbare Wohnungszahl abgeschätzt. Dabei wurden die zugelassene Grundfläche und die festgesetzte Bauhöhe zugrunde gelegt; um eine sachgerechte Ermittlung zu gewährleisten, waren zusätzlich die Beschränkungen zu berücksichtigen, die sich zwangsläufig aus der detaillierten Festsetzung von Baufenstern und Gebäudelängen im Gutshofbereich ergeben. Aus den sich aus diesen Faktoren ergebenden Geschossflächen wurde für Mehrfamilienhäuser ein Anteil von 25 % für Mauern, Treppenhäuser etc. in Abzug gebracht. Die Wohnungsgröße in Mehrfamilienhäusern wurde mit Ø 80 m² entsprechend den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 für M-V angesetzt. Für eine Einfamilienhausbebauung liegen der Abschätzung der WE-Zahl v.a. die Baugrenzen und bauordnungsrechtliche Abstandsflächenerfordernisse zugrunde. Im Baugebiet WA 9 ist die Art und das Ausmaß der künftigen Bebauung im Unterschied zu einzelnen Lücken innerhalb der bestehenden Straßenrandbebauung noch vergleichsweise unbestimmt, weil Beschränkungen durch eine vorgegebene Parzellierung oder durch Nachbarbebauungen weitgehend fehlen. Um grobe Unschärfen bei der Abschätzung der künftigen Wohnungszahlen gleichwohl zu vermeiden und insoweit eine verlässliche Beurteilung von Planungsauswirkungen zu gewährleisten aber auch unter Würdigung der während der Öffentlichkeitsbeteiligung deutlich gewordenen sensiblen Nachbarschaftssituation werden deshalb für das Baugebiet WA 9 höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen (TF 2.5, § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Da die Festsetzungen im Gutshofbereich sowohl für eine Bebauung mit Einzelhäusern als auch mit kleinen Mehrfamilienhäusern (4 .. 6 WE) geeignet sind, ergibt sich notwendigerweise eine vergleichsweise große Spannweite für die Abschätzung der realisierbaren Wohnungszahl. Nach den vg. Beurteilungsfaktoren ergibt sich aufgrund des B-Plans ein erwartbarer Zuwachs von insgesamt mit ca. 32 .. 66 Haushalten im Dorf Toitenwinkel.

Für die Beurteilung der Planauswirkungen wird im Weiteren von dem oberen Schätzwert ausgegangen. Dabei ist jedoch zu bemerken, dass unter Berücksichtigung bisher bekannter Projektvorstellungen zur Bebauung im Gutshofbereich eine Mehrfamilienhausbebauung kaum zu erwarten ist und dieser Schätzwert deshalb erhebliche planerische Sicherheiten beinhaltet.

3.5 Verkehrserschließung

Das Verkehrskonzept wird aus dem im Ort bestehenden Verkehrssystem und den bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten abgeleitet. Die Hauptzufahrt zu den bestehenden Baugebieten erfolgt weiterhin über die Krummendorfer Straße. Der bestehende Erschließungsring aus Lindenallee, Marienroggenweg und Krummendorfer Straße ist für den Anschluss der Wohnbau-Entwicklungsflächen (WA 1 – 6, WA 9, 11) ausreichend leistungsfähig. Ausbaurfordernisse entstehen nicht. Das erwartete Verkehrsaufkommen auf den Anliegerstraßen im Dorf ist mit vielen ähnlich dimensionierten Straßen in anderen Wohngebieten vergleichbar. Mischverkehr auf der Fahrbahn ist zulässig und verträglich.

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

Die stärkste Konzentration von Verkehrsbewegungen findet auf der Ortszufahrt Krummendorfer Straße statt. Mit den Wohnbau-Entwicklungsflächen WA 1 - 6, 9, 11 und den im Bestand vereinzelt möglichen Lückenbebauungen ist zusätzlich insgesamt mit ca. 32 .. 66 Haushalten zu rechnen. Für die Verkehrsanbindung der gesamten Dorflage Toitenwinkel sind damit unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen (einschließlich B-Plangebiet Nr. 15.WA.118) insgesamt ca. 150 ... 186 Wohnungen zu berücksichtigen. Davon erreichen ca. 30 Haushalte ihr Grundstück über die Ortszufahrt Toitenwinkler Allee/Lindenallee. Die Krummendorfer Straße fungiert somit in der Planung für insgesamt bis zu ca. 156 Haushalte als Ortszufahrt. Ausgehend von akt. Zählergebnissen des Jahres 2015 ist die Zufahrt Krummendorfer Straße zzt. mit einem DTV-Wert von 540 Kfz/d bzw. einem Spitzenwert von 46 Kfz/h[^] belegt. Zum Vergleich 2009: 690 Kfz/d; 52 Kfz/h. Der Verkehrsrückgang erklärt sich mit entfallendem Durchgangsverkehr (Rückbaumaßnahme Hafenbahnweg).

Verkehrsmengenentwicklung:

Die infolge der zugelassenen Wohnbebauung zusätzlich zu erwartende Verkehrsmenge wurde unter Berücksichtigung der festgesetzten Baudichte/Bauweise sowie durchschnittlicher Fahrtenhäufigkeiten für einen Siedlungsraum in städtischer Randlage ermittelt.

Die Berechnung dieses planbedingten zusätzlichen Kfz-Verkehrsaufkommens von/zum Plangebiet wurde nach dem in der Verkehrsplanung allgemein gültigen Verfahren der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) anhand der ‚Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen‘ (FGSV, 2006) durchgeführt. Sie berücksichtigt die Siedlungslage und –struktur (periphere Lage, geringe Nahbereichsausstattung, geringe Siedlungsdichte). Die zugrunde gelegte Einwohnerzahl basiert auf der Abschätzung der Wohnungsanzahl, die aufgrund der Festsetzungen des B-Plans realisiert werden kann. Dabei wurde von einer Wohnungsbelegungsziffer von 2,2 Personen pro Wohnung ausgegangen. Der Schätzung des Verkehrsaufkommens wurde eine Einwohnerzahl von 145 Pers. zugrunde gelegt.

Als weitere Eckdaten wurden konservative und für städtische Randlagen übliche Faktoren angesetzt: Wegehäufigkeit / 3,2 Wege je Werktag und Einwohner; Pkw-Besetzungsgrad / 1,3 Pers. je Pkw sowie Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) / 65%. Ein Teil der bewohnerbezogenen Wege wird außerhalb des Plangebietes unternommen und wurde deshalb

in Abzug gebracht. Als bewohnerbezogener Besucherverkehr wurde ein Anteil von 5 % aller Einwohnerwege hinzugerechnet.

Die Berechnungen ergaben ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 230 Kfz/Tag, das über die Krummendorfer Straße und die westl. Lindenallee zu/von den im Westen der Ortslage konzentrierten zusätzlichen Wohnbauflächen zu-/abfließen würde.

Ein Vergleich mit den Zählwerten der Krummendorfer Straße (2015: DTV = 540 Kfz/d, $M^A = 46$ Kfz/h^A) für den derzeitigen Bestand (ca. 120 WE) zeigt, dass das Prognoseergebnis (zusätzliches Kfz-Verkehrsaufkommen von 230 Kfz/d für geplante max. 66 WE) plausibel ist. Für das maßgebende stündliche Verkehrsaufkommen (Spitzenstunde) wird der allgemein gültige verkehrsplanerische Ansatz von 10% des DTV verwendet. Ein stündliches Verkehrsaufkommen von ca. 23 Kfz/h^A ist bei maximaler Inanspruchnahme der zusätzlich zugelassenen Bebauungsmöglichkeiten mithin als realistische Planungsgröße einzuschätzen.

Unter Berücksichtigung der geringen zusätzlichen Verkehrsbelegung von M^A ca. 23 Kfz/h^A zur Spitzenstunde (d.h. am höchsten belasteten Stunde) aufgrund der Ergänzung von Wohnbauflächen im Dorf ist ein Erreichen der Leistungsfähigkeitsgrenze für die als Wohnweg ausgebaute Krummendorfer Straße (Anwendungsempfehlung bis 150 Kfz/h, vgl. RAST 06, Pkt. 5) nicht zu erwarten (vgl. Hess.VGH, U. v. 25.02.2004, 9 N 3123/01). Die Verkehrszunahme ist deshalb nicht als erheblich zu bewerten. Eine weitere Straßenanbindung des Dorfes an den Weidendamm, die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung angeregt wurde, wird insoweit weder durch das bestehende Verkehrsaufkommen noch durch die verkehrlichen Auswirkungen der Planung gerechtfertigt und würde insoweit sowohl vermeidbare bzw. nicht begründbare Eingriffe in den Naturhaushalt und darüber hinaus unvertretbare Kosten verursachen.

Im Zusammenhang mit den verkehrlichen Auswirkungen des B-Plans wurden mehrfach Bedenken gegen den zu erwartenden Bauverkehr vorgetragen. Neben befürchteten Beschädigungen der Verkehrsanlagen wurde dabei insbesondere auch auf ein erhöhtes Gefährdungspotenzial für die Schüler auf dem Weg zum Kinder- und Jugendzentrum auf dem Gelände der ev. Kirchgemeinde (Krummendorfer Straße 15) und auf mögliche Einschränkungen für Hochzeits- und Trauergesellschaften hingewiesen. Nach der Rechtsprechung gehören, die Probleme, die sich aus der Realisierung eines Bebauungsplans durch Bauarbeiten ergeben, wegen ihrer zeitlichen Begrenzung und wegen ihrer Zuordnung zu einem nachfolgenden Rechtsakt nicht zu den Konflikten die der Bebauungsplan selbst lösen muss und kann (BVerwG 4 BN 6.99, 4 NB 39.91). Gleichwohl wird im Ergebnis der Abwägung hierzu darauf hingewiesen, dass bei der Genehmigung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen die Abwicklung des Baustellenverkehrs besonders zu prüfen ist, um hierdurch verursachte temporäre Einschränkungen zu begrenzen. Nach den Möglichkeiten des § 21 StrWG M-V und § 29 StVO sind u.U. Nebenbestimmungen über Fahrrouten, Verkehrsmengen oder zeitliche Beschränkungen in Betracht zu ziehen.

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

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

schnittsdarstellung „Planweg C“ sieht die Möglichkeit einseitig angeordneter Parkstände vor; bei einer Ausbauplanung ist die Einordnung von Parkständen unter Beachtung der erforderlichen Ausweichmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge zu prüfen.

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

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

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

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

Das Baugebiet WA 9 (ca. 4 WE) wird durch den Planweg D erschlossen, der in einer Breite von 6 m festgesetzt wird und eine als Mischverkehrsfläche zu nutzende 4,75 m breite Fahrbahn mit einem beidseitigen Bankettstreifen (0,5 m, 0,75 m) vorsieht. An die Nordgrenze des Planweges D schließt sich eine 2 m breite, private Gehölzfläche an. Im Einmündungsbereich des Planweges D in den Marienroggenweg wird eine Aufweitung für 3 Längsstellplätze für die Belange des Besucherverkehrs festgesetzt. Im Einmündungsbereich der Straße befinden sich 2 Baumgruppen aus jwls. 5 bzw. 6 dicht aufgewachsenen Eschenstämmchen. Zur Herstellung der Straße wird die Fällung von vsl. 10 Eschen erforderlich. Eine größere Esche südlich des Einmündungsbereichs in den Marienroggenweg soll erhalten werden. Eine Abstimmung nach § 18 NatSchAG M-V hierzu mit der Naturschutzbehörde war Gegenstand des Planverfahrens; ein Fällantrag ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahme gleichwohl erforderlich.

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

3.6 Technische Infrastruktur

3.6.1 Trinkwasserversorgung

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

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

Die im Bereich des Gutshofes bis in Höhe des Grundstücks Lindenallee 2a liegende Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 AZ ist für die Versorgung der Baugebiete WA 1 – 7 ausreichend; das hier entsprechend zu ergänzende Versorgungsnetz kann an diese Leitung angebunden werden. Die bestehende TW-Leitung tangiert zzt. jedoch die Baufelder WA 2 und WA 4 und ist deshalb im Zuge der Erschließungsarbeiten in den öffentlichen Bauraum der Planstraße A zu verlegen.

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

Für die Trinkwasserversorgung des Baugebietes WA 11 kann über Hausanschlüsse an die auf DN 150 zu verstärkende Ringleitung (sh. 3.6.3) angeschlossen werden.

3.6.2 Löschwasser/Brandschutz

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

Nach dem DVGW-Regelwerk (Arbeitsblatt W 405) ist als Richtwert für die bestehende und die geplante Bebauung ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden abzusichern. Da im Umkreis von 300 m zu den bestehenden und geplanten Baugebieten sonstige Löschwasserentnahmemöglichkeiten nicht bestehen, ist die Löschwasserversorgung über Hydranten abzudecken und eine Ertüchtigung des TW-Versorgungsringes Lindenallee / Marienroggenweg erforderlich. Dazu ist es erforderlich, die bestehende TW-Leitung Lindenallee / Marienroggenweg von DN 100 auf DN 150 zu verstärken (s.a. Pkt. 7.3). In der Erschließungsplanung ist diese Maßnahme zu berücksichtigen. Die Hydrantenstandorte sind rechtzeitig mit dem Hafen- und Tiefbauamt und mit dem Rettungsamt der Hansestadt Rostock abzustimmen.

3.6.3 Abwasserableitung

Schmutzwasser:

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

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

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

Regenwasser:

Die Ortslage Toitenwinkel verfügt über eine öffentliche Regenentwässerung. Für daran anliegende Baugrundstücke und Lückenbebauungen besteht ein Anschluss- und Benutzungsrecht sowie eine Anschluss- und Benutzungspflicht gem. § 3 (1, 3) der Abwassersatzung des WWAV. Dies gilt auch für das Baufeld WA 11, das an der anschlussbereiten öffentlichen RW-Leitung anliegt. Für die Regenentwässerung der neu zu erschließenden Baugrundstücke (WA 1 – 6, WA 9), in denen eine öff. Regenwasseranlage zzt. nicht besteht, gilt zunächst der gesetzlichen Vorrang der Versickerung (§ 55 WHG). Daraus abgeleitet besteht im Rah-

men der Erschließungsplanung die Verpflichtung zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit bzw. eines RW-Ableitungserfordernisses durch Baugrundgutachten.

In der mit der Wasserbehörde abgestimmten Planung wird von einem Ableitungserfordernis und einer Ableitung in den Graben 13/4 ausgegangen.

Im Bereich des ehem. Gutshofes (WA 1 – 7) ist unter diesen Voraussetzungen ein neues Regenwassernetz vorzusehen; hier kommt eine Direkteinleitung in den Graben 13/4 in Betracht. In der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob für die Einleitung in die Vorflut eine Rückhaltung erforderlich ist. Hierfür kommt lage- und höhenbedingt ein unterirdischer Lösungsansatz in Betracht (Staukanal im Straßenraum, Planstraße A). Die Festsetzung selbständiger Flächen für die Regenrückhaltung ist deshalb nicht vorgesehen.

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

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

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

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

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

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

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

Für den zweiten Problemabschnitt wird auf einem Abschnitt von ca. 350 m eine Stilllegung der bestehenden Rohrleitung zwischen der nördlichen Wiesenfläche und dem Wohngrundstück Marienroggenweg 29 und eine Trassenverlegung über ca. 500 m in den unbebauten Bereich nördlich der Fernwärmetrasse (außerhalb des Plangebietes) vorgesehen. Das Gewässer soll hier überwiegend im offenen Graben verlaufen; nur im weiteren Querungsbereich des nordöstlichen Marienroggenweges ist eine verrohrte Führung vorgesehen. Der aufzugebende (stillzulegende) Abschnitt wird als ‚künftig entfallend‘ gekennzeichnet. Der Verlauf des neuen Grabens wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans als offene Gewässertrasse festgesetzt, für eine selbständig flächenhafte Festsetzung wird kein Erfordernis gesehen, weil die neue Trasse einem bestehen (zzt. nicht als Geässer II. Ordnung gewidmeten) Graben folgt. Für den weiteren Grabenverlauf (außerhalb Plangeltungsbereichs) wird auf die Beachtung eines bestehenden Trinkwasser-Leitungsrechtes bzgl. Flst. 55 (zugunsten der Seehafenverwaltungsgesellschaft) und eines Fernwärme-Leitungsrechtes bzgl. Flst. 57 (zugunsten der Seehafenverwaltungsgesellschaft) hingewiesen.

Um die angestrebte Neubebauung auf dem Flst. 4/5 unabhängig von der Grabenumverlegung zu ermöglichen, wird hier entsprechend der Forderung der unteren Wasserbehörde ein Abstand von 5 m zwischen der Baugrenze und der bestehenden Leitung eingehalten.

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

Im Aufstellungsverfahren zum B-Plan wurde angeregt, auf dem erforderlichen Bewirtschaftungsstreifen entlang des Grabens ein Wegerecht zur besseren Erreichbarkeit der Wiesenflächen (Flst. 59/1, 59/3, 60/1, 60/3) zu sichern. Dies ist mit der Gewässernutzung vereinbar und stieß nicht auf grundlegende Bedenken. Allerdings sollte mit dem B-Plan der wasserbaulichen Fachplanung bzgl. der genauen Lage des Bewirtschaftungsstreifens nicht vorgegriffen werden. Das Anliegen ist deshalb in der wasserbaulichen Fachplanung entsprechend zu berücksichtigen, so dass die Eigentümer der Wiesenflächen ein Wegerecht an dem künftigen Grabengrundstück erwerben können.

Im Kreuzungsbereich der neuen Grabentrasse mit dem Toitenwinkler Weg ist ein 20-kV-Kabel zu beachten.

Bei den Umgestaltungsarbeiten am Gewässer sind Artenschutzhinweise zu beachten. Im Zuge der Bauarbeiten ggf. entnommene Neunaugen, Fische, Krebse und Muscheln sind umgehend in geeignete, nicht von Baumaßnahmen betroffene Gewässerabschnitte zurückzusetzen.

3.6.4 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie wird über ein 20 KV-Kabel am Ostrand des Dorfes Toitenwinkel, die Trafostation in Höhe Krummendorfer Straße 4 und weiter über das in der Ortslage bestehende Niederspannungsnetz gewährleistet.

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

Beim Neubau des neu trassierten Vorflutgrabens 13/4 ist im Kreuzungsbereich mit dem Toitenwinkler Weg das vorhandene 20 kV-Kabel zu verlegen.

3.6.5 Straßenbeleuchtung

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

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

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

3.6.6 Erdgasversorgung

Die Gasversorgung der Baugebiete ist aus dem vorhandenen Erdgasnetz der Stadtwerke Rostock AG möglich. Für die Baugebiete WA 1 – 4, 9 sind Netzergänzungen erforderlich.

3.6.7 Anlagen der Telekommunikation

Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch erschlossen. Im Zuge der Realisierung der Planung ist das Telekommunikationsnetz für die Bereiche WA 1 – 7, WA 9 neu aufzubauen. Bei der Planung der Netzerweiterung ist eine Verkabelung der bestehenden TK-Freileitungen anzustreben. Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordination mit Straßen- und Tiefbaumaßnahmen bitten die Dt. Telekom AG und die Kabel Deutschland GmbH, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mind. 4 bzw. 3 Monate vorher anzuzeigen. Bei objektkonkreten Planungsvorhaben (Erschließungsplanung) sollen entsprechende Leitungsbestandsauskünfte der TK-Netzbetreiber eingeholt werden.

3.6.8 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft

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

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

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

3.7 Grünordnung

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

3.7.1 Grünordnerisches Konzept, Maßnahmen

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

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

Die verkehrliche Erschließung des Quartierinnenbereichs ist nach den Festsetzungen des B-Plans über den neu anzulegenden Planweg D vorgesehen. Die Herstellung dieses Weges erfordert die Beseitigung von insg. 10 Eschenstämmchen im Einmündungsbereich in den Marienroggenweg, die zzt. mit 3 Einzelstämmen Schutz des § 18 NatSchAG bzw. der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen. Ein Stämmchen außerhalb der für den Straßenbau erforderlichen Fläche soll dabei erhalten werden. Für die erforderliche Fällung hat die untere Naturschutzbehörde (UNB) ihr Einvernehmen in Aussicht gestellt (Schr. v. 18.11.11). Durch den Erschließungsträger für den Planweg D ist zu gegebener Zeit ein entsprechender Fällantrag nach § 18 (3) NatSchAG M-V an die UNB zu stellen. Die Kennzeichnung der zu fällenden Bäume im B-Plan ist insoweit als Vormerkung zu verstehen. Sie dient hier der Gewährleistung der erforderlichen Erschließungssicherheit (Durchführbarkeit der Planung), indem im Aufstellungsverfahren eine Klärung über die (spätere) Möglichkeit der Erteilung einer Genehmigung nach § 18 NatSchAG vorgenommen wird. Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens sind Ersatzpflanzungen nach den Vorschriften des Baumschutzkompensationserlasses M-V und der Baumschutzsatzung festzulegen. Zzt. ist von vsl. 3 Neuanpflanzungen in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm auszugehen. Der Bebauungsplan greift diesem Genehmigungsverfahren nicht vor und enthält deshalb auch keine verbindlichen Regelungen über diese Ersatzpflanzung und deren Zuordnung. Jedoch wurde im Zuge des Baumgürtels um den Gutshofbereich an bestehenden Lückenstandorten eine zweckmäßig Neuanpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt, die noch keinen Eingriffen zugeordnet sind und insoweit für Ersatzpflanzungen grundsätzlich zur Verfügung stehen.

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

Der ehemalige Hofraum wird nun durch die mittig gelegene Freifläche neu interpretiert. Der ehemalige Gutspark in seiner jetzigen Form und Lage wird beibehalten und ist zu erhalten. Die Lindenallee wird bis zum Gutshaus weitergeführt. In Anlehnung an den ehemaligen

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

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

Für die Baulücke zwischen Lindenallee Nr. 5a und Nr. 6 wurde mit der Einbeziehung in das Baugebiet WA 8 ein bereits, - aufgrund von § 34 BauGB, - bestehender Bebauungsanspruch berücksichtigt. Hier bestehen insoweit keine grünordnerischen Anforderungen; die Belange des Alleenschutzes auf der angrenzenden öffentlichen Fläche sind gleichwohl zu beachten.

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

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

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

3.7.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

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

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

Die Bilanzierung der Eingriffe im Plangebiet erfolgte wegen der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse grundstücksbezogen. Sie ergab insgesamt einen Kompensationsbedarf von 4.939 m² (Flächenäquivalent); in diesem Wert ist die eingriffsmindernde Wirkung der Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken selbst bereits erfasst.

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

Das Bilanzierungsergebnis für den Komplex ‚Gutshof‘ weist darüber hinaus einen Ausgleichsbedarf von 1.033 m²(Ä) aus, der sich aus der Festsetzung der Planstraße A und des Baugebietes WA 1 sowie aus der auf Flst. 39/6 festgesetzten Baugrundstücksfläche ergibt. Hierzu wurden im Aufstellungsverfahren im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde unterschiedliche Lösungsansätze geprüft, jedoch als nicht zielführend bzw. unzumutbar verworfen. So ist eine in Betracht gezogene Ergänzung von Gehölzanpflanzungen im räumlichen Zusammenhang des Gutsparks wegen des z.T. dichten Baumbestandes und andererseits der angestrebten Erhaltung von zusammenhängenden, besonnten Freibereichen nicht umsetzbar und fachlich auch nicht zu empfehlen. Im sonstigen Plangebiet wurden keine weiteren Flächen mit ökologischem Aufwertungspotenzial identifiziert. Erwägungen über eine Aufforstungsmaßnahme im Bereich nordwestlich des Plangebietes wurden ebenfalls verworfen - aus forstwirtschaftlichen Gründen und weil eine Zuordnung der Aufforstungsmaßnahme zur Deckung des Kompensationsbedarfs zum Zeitpunkt der Planung mangels hinreichender Flächenverfügbarkeit und noch ungeklärtem Durchführungszeitpunkt der Maßnahme ebenfalls nicht möglich war. In Betracht kommt somit noch die Vereinbarung von sonstigen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durch städtebauliche Verträge mit den betroffenen Flächeneigentümern (§ 11 BauGB). Angesichts der im Einzelnen geringen Umfänge der Kompensationsmaßnahmen der unterschiedlichen Eigentümer steht diese Lösung jedoch in keinem vernünftigen Verhältnis zum Verwaltungsaufwand für den Abschluss und den Vollzug entsprechender Verträge und wurde ebenfalls verworfen. Im Rahmen der planerischen Abwägung wurde deshalb entschieden, hier auf einen Ausgleich zu verzichten und damit Kompensationsmaßnahmen nur im Umfang von insgesamt ca. 80 % des ermittelten Gesamtbedarfs zu regeln. Ein diesbezüglicher Entscheidungsspielraum ist gesetzlich mit der Einordnung der Eingriffsregelung in die planerische Gesamtabwägung gegeben (§ 1a (3) S.1 BauGB). Die Entscheidung berücksichtigt dabei, dass das verbleibende Kompensationsdefizit vergleichsweise sehr gering ist, und dass angesichts der auf den

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

⁴ LUNG M-V, Heft 3/ 1999

genannten Eingriffsflächen noch erforderlichen Beräumung von Altablagerungen (Boden, Bauabfälle) den betroffenen Eigentümern entsprechende Bauvorbereitungskosten entstehen und eine unverhältnismäßige Vorbelastung dieser Baugrundstücke vermieden werden soll.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung des Baugebietes WA 9 und dem Planweg D wurde ein Ausgleichsbedarf von 1.687 m²(Ä) bilanziert. Durch die Maßnahmen gem. TF 4.7 (Teichsanierung und Entsiegelung der Gartenparzellen, Anpflanzung von 3 standortgerechten Bäumen) wird dieser Kompensationsbedarf in räumlichem Zusammenhang mit dem Eingriff vollständig umgesetzt. Die Maßnahmen werden dem Baugebiet WA 9 gesammelt zugeordnet (TF 5.3). Zur Maßnahme ‚Teichsanierung‘ – vgl. Pkt. 3.7.3.

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

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

3.7.3 Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

In Auswertung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse auf der Grundlage der Kartierungen von 2009, 2010 und 2011 kann ein Verbotstatbestand gemäß § 44, Abs.1 Nr. 3 BNatSchG, hier Bezug nehmend auf § 44 Abs. 5 BNatSchG für das Vorhaben ausgeschlossen werden.

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

3.8 Nutzungsbeschränkungen

Aufgrund der Bedeutung der Grundwasserfassung Toitenwinkel als Reserve für die Wasserversorgung des Überseehafens ist ein Schutzregime erforderlich. Dazu werden auf der Grundlage einer gutachtlichen Einschätzung (Prof. Busse, 1987) der engere und der weitere Einzugsbereich der bestehenden Brunnengalerie als Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit den zur Sicherung der Grundwasserqualität erforderlichen Nutzungsbeschränkungen gekennzeichnet. Eine übernahmefähige förmliche Festlegung von Schutzzonen besteht zzt. jedoch nicht; auf den Entwurfscharakter des zitierten Gutachtens und die inzwischen z.T. veränderten Brunnenstandorte wird insoweit hingewiesen. Die Handlungsempfehlungen des vg. Gutachtens bilden jedoch auch in der bisherigen Praxis die fachlichen Grundlagen für die Beurteilung von Maßnahmen im Umfeld der Brunnen. Aufgrund der örtlichen hydrogeologischen Verhältnisse werden darin eine engere und eine weitere Schutzzone ausgegrenzt (entsprechend: Schutzzone II und III). Die Abgrenzung dieser Schutzzonen wird in Teil A der Satzung gekennzeichnet. Es ist Angelegenheit des Seehafens Rostock als privater Betreiber der gewerblichen Wasserfassung, eine Überprüfung der Schutzerfordernisse vorzunehmen und ggf. ein Verfahren zur verbindlichen Festsetzung von Schutzzonen zu beantragen (§ 50 - 52 WHG).

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

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

3.9 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

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

Zur Sicherung der Anforderungen des ruhenden Verkehrs wurde darüber hinaus eine örtliche Bauvorschrift über die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Altenwohnungen im Plan festgesetzt (TF 6.2.4). Die von der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock abweichende Regelung wurde erforderlich, weil die bisher für Altenwohnungen festgelegte Stellplatzzahl (0,5 Stpl./Whg.) vermehrt im allgemeinen Wohnungsbau missbräuchlich angewandt wurde und eine generell überarbeitete Stellplatzsatzung bisher noch nicht entscheidungsreif ist.

3.10 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen

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

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

In den Baugebieten WA 8, 17, 19 wurde im straßennahen Bereich eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 1,4 dB(A) berechnet. Entsprechend den Schlussfolgerungen des Umweltberichtes wurden die betroffenen Flächen in der Planzeichnung dargestellt. Als Schutzvorkehrung wird in Teil B Nr. 2.6 geregelt, dass die Außenbauteile von Gebäuden hier die Mindestanforderungen der DIN 4109 einhalten müssen. Die Lage im Lärmpegelbereich II erfordert ein resultierendes Schalldämmmaß von 30 dB. Diese Anforderungen werden von allgemein üblichen Baukonstruktionen, wie sie auch im vorhandenen Gebäudebestand vorliegen, ohne zusätzliche Maßnahmen regelmäßig erfüllt.

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

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

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

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

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

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Umweltbericht

4.1.1 Einleitung des Umweltberichtes

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

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

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

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

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

4.1.1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

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

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

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

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

4.1.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

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

4.1.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

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

Dort wird das Bebauungsplangebiet als Vorbehaltsgebiet für Tourismus dargestellt.

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

In der Ersten Aktualisierung des Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock (Beschluss der Bürgerschaft vom 14.05.2014) werden diese Zielsetzungen beibehalten. Zudem liegen für die Erholung wichtige Wegverbindungen innerhalb des Geltungsbereiches. Nahezu an den gesamten Geltungsbereich angrenzend sind Flächen für Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

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

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

4.1.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang

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

Schutzgut Mensch

- Einfluss der Planung auf Erholungsnutzung

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Klima

- Aussagen zu Lokalklimafunktionen und lufthygienischen Belastungen

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

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

Schutzgut Landschaftsbild

- Einfluss auf das Erscheinungsbild der Landschaft / das Ortsbild

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

4.1.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

4.1.2.1 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

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

Das Bebauungsplangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet einzuschätzen

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

Vorbelastungen resultieren aus Straßenverkehrslärm der A19 für den Nordosten des Bebauungsplangebietes und vom Weidendamm im östlichen Bereich des Plangebietes. Die A19 verursacht im Plangebiet keine Überschreitungen der Orientierungswerte. Die Flst. 342/3, 342/23 grenzen an den Weidendamm, der als städtische Haupterschließungsstraße fungiert.

Im südlichen Bereich dieser Grundstücke wurde bis zu einem Abstand von 45 m zur Fahrbahnachse des Weidendamms eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte berechnet. Als Berechnungsgrundlage wurden die Zählwerte aus dem Jahre 2015 herangezogen (DTV 5.850 Kfz/d). Die durch Verlärmung vorbelastete Teilfläche wurde bisher als Stellplatzfläche genutzt (Brandschaden Fitnessstudio); zzt. besteht keine bauliche Nutzung. Damit besteht insgesamt eine geringe Lärmvorbelastung durch Verkehrslärm, Stufe 1.

Erholungsnutzung

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

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Baulückenschließung und geplanten Ergänzungsbebauung im zentralen Bebauungsplangebiet geht eine Verkehrszunahme einher. Anhand der vorliegenden Verkehrszählung Krummendorfer Straße aus dem Jahre 2015 (Ist-Zustand) und des prognostizierten Zusatzverkehrsaufkommens (vgl. Pkt. 3.5) wurde eine Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen nach den Berechnungsvorschriften der RLS 90 vorgenommen. Die Ermittlung der Lärmimmissionen erfolgte mit dem Berechnungsprogramm des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (Städtebauliche Lärmfibel, Hinweise für die Bauleitplanung). Als Bewertungsmaßstab für die Verkehrslärmimmissionen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die als Zielvorstellung für die städtebauliche Planung im Tag- bzw. Nachtzeitraum mit 55/45 dB(A) festgelegt sind, herangezogen.

Das Baugebiet WA 19 liegt z.T. im vorbelasteten Bereich aufgrund des Verkehrslärms des Weidendamms (s.o.). 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.

Die innerörtlichen Verkehrsströme fließen im Südabschnitt der Krummendorfer Straße zusammen. Hier wird eine Gesamtverkehrsmenge von 767 Kfz/d bzw. in der Spitzenstunde 69 Kfz/h[^] erwartet (vgl. Pkt. 3.5). Eine Überprüfung ergibt für die straßenseitigen Front der angrenzende Wohnbebauung (Abstand von 8 ..10 m zur Fahrbahnmitte der Krummendorfer Straße) einen Beurteilungspegel von max. 56,4/46,4 dB(A) (tags/nachts). Für den Ist-Zustand mit 540 Kfz/d bzw. 46 Kfz/h[^] wurden an der straßenseitigen Baufront Beurteilungspegel von 55,0/45,0 dB(A) ermittelt. Damit werden planbedingt die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um jwls. bis zu 1,4 dB(A) überschritten. Im Abstand von 12 m zur Fahrbahnmitte der Krummendorfer Straße werden die Orientierungswerte eingehalten.

Ergänzend wurden die Verkehrslärmimmissionen der Lindenallee (Westabschnitt) überprüft, weil der planbedingte Zusatzverkehr vornehmlich über diese Straße fließen wird und die Wohnhäuser hier z.T. dicht angebaut sind. Ausgehend von der im Jahre 2015 gemessenen Verkehrsbelegung in der Zufahrt Krummendorfer Straße von 540 Kfz/d bzw. 46 Kfz/h[^], und einer Verkehrsverteilung von 23,2 % auf den westl. Abschnitt des Lindenweges (entsprechend der bisherigen Verteilung der anliegenden Wohnhäuser), wird gem. RLS 90 an der straßenseitigen Front der am dichtesten angebauten Wohnhäuser Lindenstraße 8a, b, d (Abstand zur Fahrbahnmitte 7,5 m) im Ist-Zustand ein Beurteilungspegel von 51,9/41,9 dB(A) tags/nachts ermittelt.

Unter Berücksichtigung des prognostizierten Mehrverkehrs (227 Kfz/d bzw. 23 Kfz/h[^]), für den aufgrund der Lage der hinzukommenden Bebauungsmöglichkeiten eine 100 %-Abwicklung über die Lindenallee wahrscheinlich ist, wird für den max. Planfall gem. B-Plan ein Beurteilungspegel von 56,4/46,4 dB(A) tags/nachts errechnet. Damit werden hier die schalltechnischen Orientierungswerte planbedingt ebenfalls um jwls. 1,4 dB(A) überschritten. Im Abstand von 9 m zur Fahrbahnmitte der Lindenallee werden die Orientierungswerte eingehalten.

Aufgrund der Verkehrsverteilung kann ohne weitere Überprüfung für die anderen Straßen des Ortes jeweils von geringeren Belegungswerten als in der Krummendorfer Straße bzw. der Lindenallee ausgegangen werden. Der Bebauungsabstand ist an diesen Straßen größer

als in der Krummendorfer Straße und der Lindenallee bzw. mit diesem vergleichbar. Eine Berechnung nach RLS 90 ist für die sonstigen Straßen im Plangebiet deshalb nicht erforderlich; hier kann aus den o.a. Berechnungsergebnissen auf eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 gefolgert werden.

Die berechneten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte entsprechen jeweils dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109. Betroffen sind die Wohngrundstücke Krummendorfer Str. 1 – 4, 4a und 13 sowie Lindenallee 6 – 8, 8a, 8b und 8d jeweils im „Vorgartenbereich“ und mit den Straßenfassaden. Im verbleibenden Grundstücksbereich werden die Orientierungswerte eingehalten; im Tag- und im Nachtzeitraum ist ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet.

Die Vorgartenbereiche erfüllen hier keine besondere Funktion für den Aufenthalt/die Erholung im Freien. Die Straßenfassaden der bestehenden Wohnbebauung sind jeweils in massiver Bauweise und mit modernen Isolierverglas-Fenster ausgeführt; die Außenbauteile haben deshalb im Bestand ohne weiteres ein ausreichendes resultierendes Schalldämm-Maß, das den Schutz der dahinterliegenden Wohnräume entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 gewährleistet.

D.h., dass die verkehrlichen Auswirkungen der Planung nicht zu einer erheblichen Veränderung der Immissionssituation im Dorf Toitenwinkel beitragen - mittlere Beeinträchtigungen, Stufe 2.

Wegen der prognosegestützten Ermittlungsgrundlagen und insbesondere wegen der vielfach von Bürgern geäußerten Bedenken aufgrund des erwarteten Verkehrsaufkommens werden die ermittelten Auswirkungen als erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt. Es werden deshalb regelmäßig (in 5-jährigem Rhythmus) Verkehrszählungen an dem Knotenpunkt Krummendorfer Straße/Weidenweg sowie ergänzend dazu nach Fertigstellung der neuen Bebauung eine zusätzliche Zählung durchgeführt. Die Zuständigkeit dafür liegt beim Tief- und Hafenbauamt der Hansestadt Rostock. Darüber hinaus ist bei der Genehmigung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen die Abwicklung des Baustellenverkehrs besonders zu prüfen, um hierdurch verursachte temporäre Verkehrslärmspitzen zu begrenzen. Nach den Möglichkeiten des § 21 StrWG M-V und § 29 StVO sind u.U. Nebenbestimmungen über Fahrrouten, Verkehrsmengen oder zeitliche Beschränkungen in Betracht zu ziehen. Die Zuständigkeit hierfür liegt beim Bauamt der Hansestadt Rostock in Abstimmung mit dem Tief- und Hafenbauamt.

Angesichts der laufenden Untersuchungen einer möglichen Hafenerweiterung nach Süden (Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie „Rostock-Seehafen West“), war abzuschätzen, inwieweit durch den neu geplanten Wohnungsbau im Nordwesten des Bebauungsplangebietes ein Immissionskonflikt verursacht werden könnte.

Dazu ist festzustellen, dass sich unabhängig von den Festsetzungen dieses B-Plans aus der vorhandenen Wohnbebauung, die als faktisches WA-Gebiet nach § 34 (2) BauGB zu beurteilen ist bzw. als Reines Wohngebiet im B-Plan 14.WA.118 "An der Lindenallee in der Dorflage Toitenwinkel" (rechtskräftig seit: 17.06.98) planungsrechtlich festgesetzt ist, Rücksichtnahmeerfordernisse und Nutzungsbeschränkungen für die angestrebten GE/GI - Hafenentwicklungsflächen ergeben. Das Planungskonzept baut darauf auf, dass mit der pflichtgemäßen Einhaltung der immissionsrechtlichen Schutznormen in Bezug auf das planungsrechtlich festgesetzte WR-Gebiet Katharinenstraße zwangsläufig auch der Schutz der im Rahmen von WA-Gebieten zugelassenen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten gewährleistet ist. Dies wird damit begründet, dass die zusätzliche Bebauung nicht näher an den potenziellen Gewerbestandort heranrückt, als dies mit der Grenze des bestehenden Innenbereichs (Abstand ca. 470 m) bereits der Fall ist. Solange keine neu geplanten, schutzbedürftigen Nutzungen näher als der bereits zu schützende Bestand an das GE/GI-Vorbehaltsgebiet heranrücken, sind die festgesetzten Wohnbauflächen gegen Immissionen aus dem potenziellen GE/GI-Gebiet ausreichend geschützt, ohne dabei erschwerend auf die Planung des Gewerbestandes einzuwirken. Es ist dabei Sache der Gewerbegebietsplanung, den unabhängig von diesem B-Plan bereits bestehenden Schutzanspruch des WR-Gebietes Katharinenstraße zu gewährleisten.

Eine überschlägige Überprüfung der Schallausbreitung von dem potenziellen Gewerbestandort ergab, dass das im Abstand von ca. 660 m zum Vorbehaltsgebiet „Rostock-Seehafen West“ gelegene Reine Wohngebiet Katharinenstraße den bestimmenden Immissionsort für die künftige Ausweisung eines GE/GI-Gebietes und die Festlegung von Schutzvorkehrungen bei der Gewerbeentwicklung darstellt. Hinter den daraus resultierenden Schutzerfordernissen bleibt die nördliche Innenbereichsgrenze des Ortes (Flst. 1/3), die nunmehr als WA 14 festgesetzt wird, trotz der zwar geringeren Schutzansprüche und des geringeren Abstandes von ca. 470 m zu dem geplanten GE/GI-Standort geringfügig zurück. Auf der Grundlage der Berechnungsvorschriften für die städtebauliche Planung (DIN 18005) wurde die Lärmdämpfung durch Luft- und Bodenabsorption auf dem Ausbreitungsweg vom Südostrand des potenziellen GE/GI-Gebiet zum Dorf Toitenwinkel unter der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung berechnet (DIN 18005, Gl. 16 / Bild 9). Danach wird der Schallleistungspegel des potenziellen GE/GI-Gebietes bis zum Nordrand des Innenbereichs von Toitenwinkel um ca. 67 dB und bis zum WR-Gebiet Katharinenstraße um ca. 71 dB gemindert. Bei Einhaltung der Orientierungswerte für das WR-Gebiet an der Katharinenstraße (50/35 dB(A)) würde danach der Orientierungswert für die WA-Gebiete 13, 14 am Nordrand des Dorfes (55/40 dB(A)) gleichzeitig um ca. 1 dB unterschritten sein. Die überschlägige Berechnung ergab insoweit, dass nicht die bestehende Bebauung der Krummendorfer Straße am Nordrand des Dorfes sondern das WR-Gebiet Katharinenstraße den kritischen Immissionsort für den potenziellen Gewerbestandort „Rostock-Seehafen West“ darstellt. (Eine Vernachlässigung weiterer Pegelminderungen auf dem Schallausbreitungsweg durch Relief, Gehölzbewuchs und Bebauungen sowie eine vereinfachende Lokalisierung der Gewerbelärmemission in einem Punkt an der Südostgrenze des potenziellen Gebietes können bei dieser überschlägigen Bewertung als „Sicherheiten“ des Beurteilungsergebnisses betrachtet werden.)

Dieser Umweltbericht stützt sich bei der Prüfung von Abstandsanforderungen im Übrigen auf die einschlägigen Aussagen des Umweltberichtes und der Umweltprüfung zum RREP (Anhang 6.5.5), wonach für die Potenzialfläche „Rostock-Seehafen West“ ein Abstand von ca. 500 m zu den südöstlich und südlich befindlichen Wohnbau- und Gewerbeflächen des Ortes Toitenwinkel festgestellt wurde und die Einhaltung von Schutzabständen von mindestens 300 m zu bestehenden Wohnbauflächen lt. Flächennutzungsplan für erforderlich gehalten wird. Die weitere Prüfung dieser tatsächlichen und Mindestabstände kann deshalb in der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 14.WA.155 abgeschichtet werden, weil sie durch die Planung nicht unterschritten werden und deshalb keine zusätzlichen Umweltauswirkungen zu besorgen sind (vgl. § 2 (4) S. 5 BauGB).

Erholungsnutzung

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

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutgut Bevölkerung und Gesundheit	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
- Zunahme der Verkehrslärmimmissionen, Orientierungswertüberschreitungen um 1,4 dB(A) im straßennahen Bereich der Wohngrundstücke Krummendorfer Str. 1 – 4, 4a und 13 sowie Lindenallee 6 – 8, 8a, 8b und 8d	- Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Verkehrslärm) erforderlich sind - Festsetzung von Mindestanforderungen an die Außenbauteile nach DIN 4109

4.1.2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme / Vorbelastung

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

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

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

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Festsetzung von Flächen für Allgemeine Wohngebiete werden in erster Linie die vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert und eine städtebauliche Neuordnung ermöglicht. Hier ist die Schließung vereinzelter Baulücken möglich; der Bereich des ehemaligen Gutshofes soll neu geordnet und bebaut werden. Hinzu kommt im zentralen Innenbereich zwischen Lindenallee und Marienroggenweg ein Wohnungsbaugelände. Dieses, die vereinzelt neuen Gebäude sowie die Neuordnung des ehemaligen Gutshofbereiches ziehen geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden nach sich.

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

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

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

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

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

4.1.2.3 Schutzgut Wasser

4.1.2.3.1 Oberflächenwasser

Bestandsaufnahme

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

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

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

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

Prognose der Umweltauswirkungen

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

In das Gewässer wird durch Auswirkungen der Bebauungsplanung nicht eingegriffen. Im Bereich des offenen Grabenverlaufes ist beidseitig mindestens ein 5 Meter breiter Gewässerunterhaltungstreifen von Bebauung freigehalten. Im verrohrten Grabenverlauf wird durch die Planfestsetzungen ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Leitungstrasse verhindert. Für wesentliche Abschnitte des Vorfluters werden im B-Plan Flächen bzw. Trassen gesichert, um eine Umverlegung zu ermöglichen und damit einem bestehenden Sanierungsbedarf zu entsprechen. Die als Planungsauswirkung zu erwartende Regenwassereinleitung in den Graben 13/4 betrifft den offenen Gewässerlauf stromunterhalb der gefährdeten Leitungsabschnitte.

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

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

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

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

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

4.1.2.3.2 Grundwasser

Bestandsaufnahme

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

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

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

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

Prognose der Umweltauswirkungen

Eine Grundwassernutzung ist nicht vorgesehen.

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

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

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

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

Beeinträchtigungen des Grundwassers und der vg. Wasserfassung im Zusammenhang mit der Umverlegung der Vorflutleitung 13/4 im Bereich der Flurstücke 4/5, 87 werden aufgrund der Tiefenlage der Wasserfassung (30 m) unterhalb bindiger Bodenschichten (Geschiebe-

mergel) nicht gesehen. Zum größtmöglichen Schutz der Wasserefassung wird jedoch die geschlossene Bauweise gegenüber einem offenen Wasserverlauf vorgezogen.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

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

4.1.2.3.3 Sturmflut

Bestandsaufnahme

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

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

Prognose der Umweltauswirkungen

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

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

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

Die ermittelten Beeinträchtigungen sind als mittel, Stufe 2 einzuschätzen.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

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

4.1.2.4 Schutzgut Klima **Bestandsaufnahme**

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

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

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

Prognose der Umweltauswirkungen

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

Insgesamt ist aufgrund des geringen Einflusses der Planung nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima zu rechnen.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

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

Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Klimaschutz

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

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

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Fernwärmevorranggebietes.

Bei der beabsichtigten Neubebauung handelt es sich um die Schließung von Baulücken und die städtebauliche Neuordnung im Bestand. Insofern ist es zwar nur eingeschränkt möglich, auf die Südorientierung von Gebäuden Einfluss zu nehmen; andererseits sind die rein neuen Baufelder WA 1 - 6, WA 9, WA 11 überwiegend nach Süden, Südwesten orientiert und unterstützen damit die passive Sonnenenergienutzung. Zur Erhaltung des Ortsbildes wurde in allen Baugebieten außerhalb des ehemaligen Gutshofbereiches eine Dachneigung von 42° bis 48° festgesetzt. Im Baugebiet WA 1, das den Standort des ehemaligen Gutshauses mar-

kiert, soll an städtebaulich herausgehobener Position wieder ein Gebäude als Kopfbau der Lindenallee entstehen. Dazu wird eine gegenüber der sonstigen Gutshofbebauung erhöhte Traufhöhe von 6,0 bis 7,0 m als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt; die Festsetzung der Oberkante von 13 m in Verbindung mit einer Dachneigung von 15° bis 48° ermöglicht sowohl ein flaches als auch ein steiles Satteldach und betont damit den besonderen Gebäudestandort. Diese Wahlfreiheit lässt auch Entscheidungen über die Dachnutzung für Photovoltaik- und/oder Sonnenkollektoranlagen zu.

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

Klimawandelanpassung

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

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

4.1.2.5 Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme

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

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

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes im Übergang zum Freiland und dem damit verbundenen ständigen Luftaustausch können die Werte der den ländlichen Raum repräsentierenden Messstationen Warnemünde und Stuthof als repräsentativ für das Bebauungsplangebiet angesehen werden.

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

Zeithorizont	Zielwerte 2015	Zielwerte 2020	Zeitintervall	Empfindlichstes Schutzgut
Partikel PM 10	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickstoffdioxid	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickoxide ^{*)}	15	< 15	Jahresmittel	Vegetation

^{*)} Stickoxide als Summe von Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid ausgedrückt als Stickstoffdioxid

Im Zusammenhang mit den o.g. Werten der Luftbelastung ist zu ersehen, dass für die im UQZK aufgeführten Luftschadstoffe die Zielwerte der Luftqualität für das Jahr 2015 an der Messstation Stuthof für NO_x und Feinstaub leicht überschritten werden. Die übrigen Zielwerte werden eingehalten. Damit besteht für das Schutzgut Mensch im Zusammenhang mit der Luftqualität eine mittlere Empfindlichkeit, Stufe 2.

Prognose der Umweltauswirkungen

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

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

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

4.1.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild (Quelle: GOP)

Bestandsaufnahme

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

Prognose der Umweltauswirkungen

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

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

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

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

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

Bestandsaufnahme

Schutzgebiete

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

Biotope

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

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

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

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

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

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

Fauna

Die dargestellten Aussagen fassen die Untersuchungen und Bewertungen des Instituts biota, Güstrow (2011/12) zusammen.

Neben Fledermäusen sind vom Gutachterbüro Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Bebauungsplangebietes und im erweiterten Untersuchungsraum erfasst worden, die für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung um eine Libellenkartierung ergänzt wurden. Die Erfassungen der entscheidungsrelevanten Arten erfolgen in 2 Kartierperioden (März – September 2009, April - Juni 2011).

Vögel

Die Brutvogelerfassung erfolgte innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie darüber hinaus in einem 50 m breiten Puffer, um mögliche Auswirkungen auf das Umfeld beurteilen zu können. Das Gebiet wurde in der Zeit von März bis Juni 2009 mehrfach begangen. Im Zusammenhang mit der Artenschutzprüfung erfolgten 2011 ergänzende Erfassungen im Plangebiet. Im Rahmen der Begehungen sind insgesamt 69 Vogelarten registriert worden. Von diesen Arten brüten 57 im Untersuchungsraum, 10 treten als Nahrungsgäste auf und 2 sind als Zug- und Rastvögel registriert worden.

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

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

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

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

Amphibien und Reptilien

Die Erfassung der Amphibien und Reptilien erfolgte innerhalb des Untersuchungsraumes sowie in angrenzenden geeigneten Biotopen. Zur Zustandserfassung und Ermittlung der Nutzung der Lebensräume wurde das Untersuchungsgebiet im Frühjahr 2009 (März bis September) mehrfach aufgesucht; eine zweite Kartierperiode folgte im Jahr 2011 für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Die Nachweise der Amphibien erfolgten mittels Sichtbeobachtungen, Verhören bzw. Laichbestimmung.

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

Fledermäuse

Bei der Erfassung der Fledermauszönosen im Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine Überblickskartierung zur Erfassung des Artenspektrums und der Raumnutzung durch Fledermäuse im Gebiet. Die Kartierung erfolgte in den Zeiträumen Mai bis August 2009 und April bis Juni 2011

In den Wintermonaten 2011 fand eine Kontrolle in der Kirche von Toitenwinkel statt. Innerhalb des Untersuchungsgebietes spielen die Kirche als Gebäude, Gehölzstrukturen im Umfeld der Kirche, der Parkanlage und des Burgwalls sowie die Hausgärten eine herausragende Rolle für die Fledermauszönose, da sie hier sowohl Nahrungshabitate als auch Quartiermöglichkeiten finden.

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

Für 3 Fledermausarten sind 3 Sommerquartiere und 4 Paarungsquartiere nachgewiesen worden. Fünf Mal wurden mehrere schwärmende Fledermäuse kartiert, ohne dass ein Ausflug aus einem Quartier oder ein Einflug in ein Quartier festgestellt wurde. Ein Winterquartier der Zwergfledermaus wurde in der Kirche festgestellt. Darüber hinaus ist für Toitenwinkel eine Reihe von langjährigen Sommer-Quartieren bekannt. Dies betrifft Sommerquartiere des Abendseglers in Altbäumen im Park und Friedhof, eine Wochenstube der Zwergfledermaus

im Trafohaus und jeweils Wochenstuben des Braunen Langohrs und der Zwergfledermaus in der Kirche. Auch wenn im Untersuchungszeitraum diese Quartiere nicht bestätigt wurden, so sind diese Strukturen als Quartierstandorte von Fledermäusen weiter zu führen und bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen, da es durchaus üblich ist, dass Fledermausarten jährlich z.T. mehrfach die Quartiere wechseln.

Libellen

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

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

Biologische Vielfalt

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

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

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

Prognose der Umweltauswirkungen

Biotope

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

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

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

Damit verbinden sich mittlere Beeinträchtigungen für Biotope, Stufe 2.

Fauna

Vögel

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

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

Amphibien und Reptilien

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

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

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

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

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

Fledermäuse

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

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

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

Libellen

Die Bebauungsplanung hat keinen Einfluss auf den Lebensraum der Libellen.

Beleuchtung

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

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

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

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

Biologische Vielfalt

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

Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Von den registrierten Brutvögeln befinden sich 15 Arten auf den Roten Listen für Mecklenburg-Vorpommern und/oder Deutschland. Drei Arten sind im Anhang I der Vogelschutzricht-

linie gelistet, vier Weitere sind nach BArtSchV (2009) streng geschützt und für sechs Arten hat Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Bedeutung aufgrund des Verbreitungsschwerpunktes in Deutschland.

Für die geschützten Arten, die das Gebiet als Nahrungshabitat besuchen (Flussregenpfeifer, Habicht, Kolkrabe, Rohrweihe, Rotmilan), sind lediglich bauzeitliche Störungen auszumachen. Störungen im Rahmen der weiteren Nutzung sind nicht anzunehmen, da diese Arten nicht explizit auf den betroffenen Flächen jagen.

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

Fazit

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

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

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

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

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

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

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

4.1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

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

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

Prognose der Umweltauswirkungen

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

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

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

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

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

4.1.2.9 Wechselwirkungen

Nennenswerte Wechselwirkungen sind nicht zu verzeichnen.

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

4.1.3.1 Ermittlung des Eingriffes und des Kompensationsbedarfes

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

Die Bilanzierung der Eingriffe im Plangebiet erfolgte wegen der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse grundstücksbezogen. Sie ergab insgesamt einen Kompensationsbedarf von 4.939 m² (Flächenäquivalent); in diesem Wert ist die eingriffsmindernde Wirkung der Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken selbst bereits erfasst.

4.1.3.2 Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffes

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

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

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

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

4.1.4 Monitoring

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

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

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

4.1.5 Variantenprüfung

4.1.5.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Bebauungsplangebiet stellt sich überwiegend als mit Einfamilienhäusern bebauter Bereich dar. In den rückwärtigen Bereichen der Einfamilienhäuser schließen sich teilweise ausgedehnte Grünflächen an. Zwischen den Einfamilienhäusern sind vereinzelt Baulücken vorhanden. Im Gutshofbereich wird ein großflächig versiegelter Altstandort mit aufgelassenen Stallgebäuden bzw. Fundamentresten überplant und einer Bebauung und Neuordnung zugeführt.

Ohne Bebauungsplanung würden die Freiflächen und Baulücken z.T. unversiegelt bleiben, einzelne Grundstücke wären weiterhin nach § 34 BauGB bebaubar. Ohne B-Plan würden auf Einzelgrundstücken die wenigen Eingriffe in Natur und Landschaft unterbleiben.

Im Gutshofbereich bestünde für den o.a. landwirtschaftlichen Altstandort kein Baurecht; ohne diesen B-Plan wäre eine Neuordnung der Fläche und eine Beseitigung des bestehenden Missstandes deshalb nicht möglich.

Im Bereich des WA 9 stellt der B-Plan erstmalig Baurecht für ca. 4 Einfamilienhäuser her und ermöglicht eine Neuordnung und dauerhaft konsolidierte Nutzungsverhältnisse auf dieser Fläche. Ohne den B-Plan bliebe die aufgelassene Freifläche weiter ungenutzt, es wäre von einer zunehmenden Gehölzentwicklung und fortgesetzter illegaler Abfallablagerungen auszugehen.

Weitere Effekte aus Umweltsicht sind mit einem Verzicht auf die Planung nicht verbunden.

4.1.5.2 Varianten der baulichen Nutzung

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

4.1.5.3 Varianten der Verkehrserschließung

Das Dorf Toitenwinkel ist mit 2 Zufahrten an den Weidendamm angebunden und verfügt mit dem Marienroggenweg in Richtung Hafenbahnweg sogar über eine dritte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Die Verkehrserschließung der baulichen Erweiterungsbereiche erfolgt maßgeblich über die Ortszufahrt Krummendorfer Straße und die Lindenallee. Für die Ortszufahrt wurde der planerische Vorschlag zur Festsetzung als allgemeine Verkehrsfläche im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zurückgenommen. Entsprechend dem bestehenden Ausbauzustand der verkehrsrechtlicher Festlegung (Verkehrszeichen 325) wird die Ortszufahrt letztlich als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Beide Varianten unterscheiden sich nicht in ihren Umweltauswirkungen. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche Krummendorfer Straße enthält Flächenreserven für etwaige spätere Ausbaurfordernisse. In der Lindenallee sind Ausbaumöglichkeiten aufgrund des naturschutzrechtlichen Alleenschutzes auf die Ergänzung einer Ausweichtasche (im Bedarfsfall) begrenzt.

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

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

4.1.5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zusammenhang mit dem Erneuerungsbedarf des Vorflutgewässers 13/4 wurde eine Sanierung im Bestand und eine Erneuerung von Teilabschnitten bei veränderter Trassenführung – sowohl als offener Grabenlauf, als auch als Rohrleitung - geprüft. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen und kostengünstigen Gesamtlösung wird dem B-Plan eine gemisch-

te Strategie aus allen drei genannten Ansätzen zugrunde gelegt. Insbesondere im überbauten Bereich der vorhandenen Rohrleitung wird eine veränderte Trassierung des Gewässers dabei für notwendig erachtet (vgl. Pkt. 3.6.3).

4.1.6 Hinweise, Grundlagen und Methodik

4.1.6.1 Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

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

Zusätzlich wurden differenzierte Aussagen auf der Basis folgender Unterlagen getroffen:

Schutzgut Mensch

Luftmessstellen Stuthof, Warnemünde und Holbeinplatz

Luftschadstoff-Immissionskataster LUNG, 2006

Verkehrszählung 2015, Abschätzung des Zusatzverkehrsaufkommens nach Bosserhoff

Schutzgut Boden

Bodenkonzeptkarte der HRO, HRO, 2002

Altlastenkataster HRO, aktualisiert 2012

Schutzgut Wasser

Gewässerkataster HRO, 2012

Grundwasserkataster HRO, 2012

Regelwerk Küstenschutz M-V., Stand 2012

Die Aussagen zum Trassenverlauf und zum Sanierungsbedarf des Vorflutgewässers 13/4 (Schutzgut Wasser) wurden im Ergebnis der Auswertung einer Kamerabefahrung aus dem Jahre 2012 getroffen.

Schutzgut Klima

Klimafunktionskarte HRO, 2002, Entwurf 2013

Schutzgut Landschaftsbild

Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, Beschluss 1998, Entwurf 2013

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalliste, HRO, Stand 2013

Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde

4.1.6.3 Bewertungsmethodik

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

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

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

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

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

Beispiel für die Lesart:

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

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

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Lärm

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

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Lärm

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Luft

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

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Luft

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

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Luftschadstoffemissionen

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

Empfindlichkeit von Böden im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

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

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden.

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Gewässer

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

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

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

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Grundwasser

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

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Einträge im Zusammenhang zum Grundwasser

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

Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser.

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

Nutzungsintensität der Planung gegenüber Gewässern und Überflutungsbereichen

geringer Einfluss der Nutzung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad $\leq 20\%$); geringe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
erhöhter Einfluss durch die Nutzung Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad $\leq 60\%$); 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 Bebauungsplangebiet
--	--

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

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

Empfindlichkeit/Gewährleistung der biologischen Vielfalt

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

Nutzungsintensität von Bauflächen im Hinblick auf Biologische Vielfalt

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild

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

Nutzungsintensität verschiedener Bebauungsplangebiete auf das Landschaftsbild

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

Funktionseignung von Kultur- und Sachgütern

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

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf Kultur- Sachgüter

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

4.1.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit der Baulückenschließung und geplanten Verdichtung im zentralen Bebauungsplangebiet geht eine planbedingte Verkehrszunahme einher. Diese wird nicht zu einer wesentlichen Veränderung der Immissionssituation im Dorf Toitenwinkel beitragen, partiell entstehen jedoch Orientierungswert-Überschreitungen bis zu 1,4 dB(A) - mittlere Beeinträchtigungen, Stufe 2. Die Anordnung der betroffenen Grundstücksbebauung (Lindenallee, Krummendorfer Straße/Südabschnitt) und die Konstruktionsmerkmale der vorhandenen Gebäude erfordern keine besonderen Lärmschutzvorkehrungen.

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

Mit der Festsetzung von Flächen für Allgemeine Wohngebiete werden in erster Linie die vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert. Hier ist die Schließung einzelner Baulücken möglich. Im Bereich des ehem. Gutshofes wird eine städtebauliche Neuordnung durch Nachnutzung einer landwirtschaftlichen Baubrache ermöglicht. Hinzu kommt im zentralen Innenbereich zwischen Lindenallee und Marienroggenweg ein Wohnungsbaugelände. Dieses, die einzelnen neuen Gebäude sowie die Neuordnung des ehemaligen Gutshofbereiches ziehen geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden nach sich. Auch die ergänzende

Bebauung nördlich des Marienroggenweges führt im schlechtesten Fall zu mittleren Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gutsbereich) sowie ruderaler Staudenflur (im Gutsbereich und im Bereich des Weges zur Brache im Innenbereich).

Zur Beurteilung der Betroffenheit geschützter Arten wurde auf der Grundlage von Kartierungen, die in zwei Zyklen im Zeitraum von 2009 bis 2011 für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, und Libellen erfolgten, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (biota GmbH, 2011).

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

Die Dorfkirche Toitenwinkel ist von der Bebauungsplanung nicht betroffen.

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

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

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

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

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

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

Das Baugebiet WA 11 wurde auf Anregung der Einwohner für eine Ergänzungsbebauung festgesetzt. Hier war zwischen dem Aspekt der Erhaltung eines Landschaftsfensters und dem Planungsziel der Nutzbarmachung von Baulandreserven abzuwägen. Die Ausweisung als Baugebiet erfolgte letztlich mit dem Ziel einer Neuordnung der unbefriedigenden, durch Altanlagen und ein aufgelassenes Durchfahrtsilo geprägten Bestandssituation des Bereichs. Bei der Festsetzung des Baugebietes WA 9 wurden ebenfalls Bedenken wegen einer übermäßigen baulichen Verdichtung berücksichtigt und die ursprünglichen Planungsansätze erheblich reduziert; die Innenbereichsfläche wird nunmehr für eine Bebauung mit ca. 4 Einfamilienhäusern vorgesehen. Die von mehreren Bürgern geäußerte Erwartung, die Fläche für eine gemeinschaftliche Freiflächennutzung bereitzustellen, wurde jedoch nicht umgesetzt. Hiergegen sprechen die privaten Eigentumsverhältnisse; ein Zugriff auf die Fläche und eine Festsetzung für Gemeinwohlzwecke wäre mit erheblichen Entschädigungsforderungen bzw. Übernahmeansprüchen des Eigentümers gegen die Stadt Rostock verbunden (§ 40 (1) BauGB) und wurde deshalb nicht verfolgt. Für die Entwicklung einer öffentlichen Freifläche ist über das private Nutzungsinteresse einzelner Anlieger hinaus angesichts der lockeren Bebauungsstruktur und der guten Freiflächenausstattung der Wohngrundstücke im Dorf auch kein hinreichender Bedarf erkennbar. Die bisher von der Stadtverwaltung in dieser Angelegenheit ausgesprochene Empfehlung, die Fläche für die privaten Nutzungsabsichten zu erwerben und zu gestalten, wurde in den zurückliegenden ca. 10 Jahren durch die interessierten Anlieger nicht umgesetzt. Die Innenbereichsfläche wird deshalb entsprechend den Planungszielen als Baugebiet und für Hausgartennutzungen festgesetzt. Diese Festlegung folgt dabei auch dem Interesse der städtebaulichen Ordnung und Beseitigung eines Missstandes, da der Bereich z.T. verwildert und fortlaufend mit Ablagerungen von Abfall und Grünschnitt belegt ist.

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

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

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

In engem Zusammenhang mit der Intensität der zugelassenen Zusatzbebauung steht die Zielstellung, das dörfliche Siedlungsbild durch die baulichen Ergänzungen nicht zu gefährden. Sie ist sowohl Bestandteil des Planungskonzeptes als auch Gegenstand vieler Bürgeranregungen. Die Zielstellung wird durch rechtsverbindliche Festsetzungen umgesetzt. Anregungen der Bürger wurden insoweit umfassend berücksichtigt. Dabei ist planungsseitig allerdings einer subjektiv verklärten Bewertung der vorhandenen Siedlungsstruktur entgegenzutreten, da mit der Bebauung der vergangenen ca. 30 Jahre das Dorf sich zweifellos zu einem modernen Wohnstandort entwickelt hat, in dem ländliche Wohn- und Lebensformen eine eher nachrangige Rolle spielen. Gleichwohl wurde die Zusatzbebauung konsequent am Maßstab der bestehenden Baustrukturen ausgerichtet. Dazu wurde durch Beschränkung der zulässigen Grundstücksüberbauung und Regelung von Grundstücksmindestgrößen entsprechende strukturelle Festsetzungen getroffen und ergänzend die zulässigen Bauhöhen und die zulässigen Dachneigungen entsprechend dem örtlichen Bestand übernommen. Die kulturhistorisch bedeutsame Abgrenzung des ehemaligen Gutshofes von der historischen Dorflage wird durch eine entsprechend abgesetzte, selbständige Bauungsstruktur nachgezeichnet.

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

In der Öffentlichkeitsbeteiligung spielten die verkehrlichen Belange eine wichtige Rolle als weiterer Themenkomplex in der planerischen Abwägung. Bedenken wurden insbesondere wegen des zunehmenden Verkehrsaufkommens und der begrenzten Aufnahmefähigkeit der Krummendorfer Straße sowie auch der Lindenallee (Südwestabschnitt) geäußert. In diesem Zusammenhang wurde die Schaffung einer zusätzlichen Verkehrsanbindung an den Weidendamm angeregt.

Zur Klärung der Größe der zusätzlich induzierten Verkehrsmengen wurde eine Verkehrsmengenprognose erarbeitet (vgl. Pkt. 3.5). Diese stützt sich methodisch auf die ‚Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen‘ (FGSV, 2006). Sie berücksichtigt die Siedlungslage und –struktur sowie die Wohnungs-/Einwohnerzahl, die aufgrund der Festsetzungen des B-Plans max. realisiert werden kann.

Im Ergebnis der Prüfung wurde den Bedenken der Kirchgemeinde und zahlreicher Einwohner wegen einer übermäßigen Verkehrszunahme auf der Ortszufahrt Krummendorfer Straße,

die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und verkehrsrechtlich gewidmet ist (Zeichen 325, Schrittgeschwindigkeit, Gleichberechtigung Fußgänger und Kfz), nicht gefolgt. Ausgehend von Zählergebnissen des Jahres 2015 war die Zufahrt Krummendorfer Straße bisher mit einem DTV-Wert von 540 Kfz/d bzw. einem Spitzenwert von 46 Kfz/h[^] belegt. Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsbelegung durch die im Ort zusätzlich geplanten ca. 32 bis max. 66 zusätzlichen Wohnungen wurde für den Südabschnitt der Krummendorfer Straße ein Verkehrsaufkommen von DTV = 767 Kfz/d bzw. ein Spitzenwert von M[^] = 69 Kfz/h[^] prognostiziert. Auch im Planungsfall ist also ein Erreichen der Leistungsfähigkeitsgrenze (150 Kfz/h, vgl. RAST 06, Pkt. 3.5) für die als Wohnweg ausgebaute Straße bei Weitem nicht zu erwarten.

Für den Südwestabschnitt der Lindenallee bildet ebenfalls die Verkehrszählung 2015 an den Knotenpunkten 1418, 1419 (Krummendorfer Str. / Weidendamm, Krummendorfer Str. / Marienroggenweg) und die zusätzlich zugelassene Wohnungszahl (Maximalwert) die Grundlage der Verkehrsbelegungsprognose. Im Bestand ergibt sich aus den Zählwerten 2015 und einer Verkehrsverteilung von 23,2 % auf den westl. Abschnitt des Lindenweges eine Belegung von DTV = 125 Kfz/d bzw. M[^] = 11 Kfz/h[^]. Für den planbedingten Zusatzverkehr wurde dabei aufgrund der Lage der maßgeblichen Baugebiete und i.S. einer hohen Prognosesicherheit eine 100 %-ige Abwicklung über die Lindenallee angenommen. Danach ist eine Zunahme der Verkehrsbelegung im Südwestanschnitt der Lindenallee auf ca. DTV = 352 Kfz/d, M[^] = 34 Kfz/h[^] zu erwarten. Diese Belegung ist mit der bestehenden Straße (Ausbaubreite ca. 4,0 m, Begegnungsstelle ca. 6,0 m, 30 km/h) sehr gut zu bewältigen und begründet kein Ausbaurfordernis.

Dabei ist auch darauf hinzuweisen, dass die öffentlichen Straßen grundsätzlich für den Gemeingebrauch bestimmt sind und jeweils den Anforderungen entsprechend ausgebaut werden. Solche Ausbauanforderungen werden durch den B-Plan nicht hervorgerufen. Die Anregung einer zusätzlichen Ortszufahrt vom Weidendamm über das Wegegrundstück „Pappelweg“ wurde deshalb nicht berücksichtigt. Das bestehende und prognostizierte Verkehrsaufkommen rechtfertigt nicht eine weitere Straßenanbindung. 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.

Mit der Festsetzung der Krummendorfer Straße als verkehrsberuhigtem Bereich wird den Forderungen der Einwohner entsprochen, den bestehenden Ausbauzustand als Mischverkehrsfläche planungsrechtlich zu fixieren. Zusätzlich wurden die Belange der ev. Kirchengemeinde in der Planung berücksichtigt - die Ausweisung von 24 Pkw-Stellplätzen für Trauergäste und Kirchbesucher verbessert hier den Nutzungskomfort für den Friedhof und die Kirche und entschärft einen von der ev. Kirche benannten Konfliktpunkt im Kreuzungsbereich Krummendorfer Straße / Lindenallee.

Die Bedenken der Bürger wegen der Erhöhung des Verkehrsaufkommen werden durch eine Überwachungsvorschrift nach § 4c BauGB beachtet (vgl. Pkt. 4.1.2.1): An den Kreuzungen im Dorf Toitenwinkel einschl. der Einmündung Krummendorfer Straße/Weidenweg sind regelmäßige Verkehrszählungen vorzunehmen (in 5-jährigem Rhythmus; Zuständigkeit: Tief- und Hafenbauamt). Ergänzend dazu wird nach Fertigstellung der neuen Bebauung an der Lindenallee eine zusätzliche Zählung durchgeführt. Weitere außerplanmäßige Zählungen sind aufgrund der sehr geringen Verkehrsbelegung nicht begründbar. Durch die Zählungen kann ein Ausbaubedarf rechtzeitig und sachgerecht beurteilt werden. Soweit die prognostizierten Verkehrsmengen durch unvorhergesehene Entwicklungen übertroffen werden sollten oder Gefahrenschwerpunkte entstehen sollten, erlaubt die im B-Plan festgesetzte Abgrenzung der Verkehrsfläche Abhilfemaßnahmen - z.B. durch Verbreiterung der Fahr- und Gehbahn oder Ergänzung von Ausweichstellen. Hierfür bestehen allerdings keine begründeten Anhaltspunkte, weil die Verkehrsmengenprognose selbst als „tendenziell überschätzt“ anzusehen ist und außerdem dabei von einer maximal realisierbaren Wohnungszahl ausgegangen wurde, die nach den privaten Projektvorstellungen im Gutshofbereich vsl. nicht erreicht wird (vgl. Stellungnahme zum 2. Planentwurf, Reg.-Nr. 10.6: 38 WE).

In der planerischen Abwägung wurde weiter die als Planungsauswirkung mögliche Verkehrslärmentwicklung nach den Berechnungsvorschriften der RLS 90 ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 über das Erfordernis von Vorsorge-maßnahmen zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse entschieden.

Das Baugebiet WA 19 liegt z.T. im vorbelasteten Bereich aufgrund des Verkehrslärms des Weidendamms (sh. Pkt. 4.1.2.1). 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. Für eine im Rahmen der öffentlichen Auslegung des 2. Planentwurfs angeregte Ausdehnung der überbaubaren Fläche in Richtung Süd/Weidendamm bestand deshalb (neben weiteren Gründen der Ortsbildentwicklung) kein Entscheidungsspielraum.

Für den Südabschnitt der Krummendorfer Straße, wo die innerörtlichen Verkehrsströme zusammenfließen (Prognose: DTV = 767 Kfz/d bzw. $M^A = 69$ Kfz/h^A) ist im Tag- und im Nachtzeitraum an der straßenseitigen Front der angrenzende Wohnbebauung (8 .. 10 m zur Fahrbahnmitte) planbedingt eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um jwls. bis zu 1,4 dB(A) zu erwarten. Es wurde ein Beurteilungspegel von max. 56,4/46,4 dB(A) (tags/nachts) ermittelt. Im Abstand von 12 m zur Fahrbahnmitte der Krummendorfer Straße werden die Orientierungswerte eingehalten. Im Ist-Zustand (540 Kfz/d bzw. 46 Kfz/h^A) wird ein Beurteilungspegel von 55,0/45,0 dB(A) erreicht.

Ergänzend wurden die Verkehrslärmimmissionen an der Lindenallee (Westabschnitt) überprüft, weil der planbedingte Zusatzverkehr vornehmlich über diese Straße fließen wird und die Wohnhäuser hier z.T. dicht angebaut sind. Ausgehend von der Verkehrszählung 2015 an den Knotenpunkten 1418, 1419 (Krummendorfer Str. / Weidendamm, Krummendorfer Str. / Marienroggenweg) und analog zur bisherigen Verteilung der anliegenden Wohnhäuser ergibt sich eine Verkehrsverteilung von 23,2 % auf den westl. Abschnitt des Lindenweges (125 Kfz/d bzw. 11 Kfz/h^A). An der straßenseitigen Front der am dichtesten angebauten Wohnhäuser Lindenstraße 8a, b, d (Abstand zur Fahrbahnmitte 7,5 m) wurde im Ist-Zustand ein Beurteilungspegel von 51,9/41,9 dB(A) tags/nachts nach RLS 90 ermittelt. Unter Berücksichtigung des prognostizierten Mehrverkehrs (227 Kfz/d bzw. 23 Kfz/h^A), für den aufgrund der Lage der hinzukommenden Bebauungsmöglichkeiten eine 100 %-Abwicklung über die Lindenallee wahrscheinlich ist, wird für den max. Planfall gem. B-Plan (also 352 Kfz/d, 34 Kfz/h^A) ein Beurteilungspegel von 56,4/46,4 dB(A) tags/nachts errechnet. Damit werden hier die schalltechnischen Orientierungswerte planbedingt ebenfalls um jwls. 1,4 dB(A) überschritten. Im Abstand von 9 m zur Fahrbahnmitte der Lindenallee werden die Orientierungswerte eingehalten.

An den betroffenen Abschnitten der Krummendorfer Straße und der Lindenallee werden deshalb Vorkehrungen zum Lärmschutz entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 festgesetzt (Teil B Nr. 2.6). Die Orientierungswert-Überschreitung betrifft jeweils im den „Vorgartenbereich“ und die Straßenfassaden in den Baugebieten WA 8, 17, 19. Grundsätzlich ist aber festzustellen, dass die Außenbauteile der betroffenen Gebäude im Bestand ohne Weiteres ein ausreichendes resultierendes Schalldämm-Maß aufweisen, um ohne zusätzliche Maßnahmen den Schutz der dahinterliegenden Wohnräume vor Außenlärm zu gewährleisten (massive Bauweise, moderne Isolierglas-Fenster). Die betroffenen Vorgartenbereiche erfüllen keine besondere Funktion für den Aufenthalt/die Erholung im Freien. Auf den straßenabgewandten Grundstücksteilen entstehen keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm; hier sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt (Einhaltung der schalltechn. Orientierungswerte). Die Beeinträchtigung der betroffenen Grundstücke durch eine straßenseitige OW-Überschreitung wird deshalb insgesamt als nicht erheblich bewertet. Zur Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse - z.B. für den Fall eines Ersatzneubaus auf den betroffenen Flächen - wird gleichwohl die o.g. Lärmschutz-Festsetzung in den B-Plan aufgenommen. Damit wird sichergestellt, dass in dem nach § 15 LBauO M-V erforderlichen Schallschutznachweis der Außenlärm sachgerecht berücksichtigt wird.

Eine Minderung der Verkehrslärmimmission um bis zu 3 dB(A) kann bewirkt werden, wenn das Kopfsteinpflaster der Lindenallee mit einer Asphaltbetondecke versehen wird. Diese Maßnahme stünde allerdings der gewünschten Erhaltung des Ortsbildes und dem Schutz

der Lindenallee diametral entgegen, weil mit der Einheit des Kopfsteinpflasters und der Allee-bäume ein wesentliches dörfliches Gestaltmerkmal verloren ginge. Gleichzeitig würde eine Asphaltstraße u.U. zu höheren Fahrgeschwindigkeiten verleiten, was bereits im Bestand von mehreren Bürgern kritisch angemerkt wurde.

Abschirmmaßnahmen kommen aufgrund des geringen Abstandes zwischen Gebäude und Straße sowohl aus gestalterischen Gründen als auch wegen unzumutbarer Einschränkungen für die Belichtung der Innenräume hier nicht in Betracht.

Für die anderen Straßen des Ortes kann jeweils von geringeren Belegungswerten als in der Krummendorfer Straße bzw. der Lindenallee ausgegangen werden; Verkehrslärmkonflikte sind hier deshalb nicht zu erwarten.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Entwurfsplanung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Lfd. Nr.	Flächenbezeichnung	m²
1	WA 1 (GR 250 m²)	617,02
2	WA 2 (GRZ 0,30)	2.233,64
3	WA 3 (GRZ 0,30)	2.319,56
4	WA 4 (GRZ 0,30)	1.359,43
5	WA 5 (GR 150 m²), z.T. Bestand	2.854,41
6	WA 6 (GRZ 0,25), z.T. Bestand	3.309,32
7	WA 7 (GR 195 m²) Bestand	633,52
8	WA 8 (GRZ 0,30) Bestand	9.269,65
9	WA 9 (GRZ 0,25)	2.416,65
10	WA 10 (GRZ 0,40), Bestand	5.553,05
11	WA 11 (GRZ 0,3)	793,27
12	WA 12 (GRZ 0,25), Bestand	19.358,50
13	WA 13 (GRZ 0,30)	491,72
14	WA 14 (GRZ 0,20), Bestand	3.301,29
15	WA 15 (GRZ 0,20)	902,58
16	WA 16 (GRZ 0,25), Bestand	6.795,51
17	WA 17 (GRZ 0,40), Bestand	4.809,71
18	WA 18 (GRZ 0,25), Bestand	1.221,01
19	WA 19 (GRZ 0,30) Bestand	3.996,95
20	Baugebiete (WA) gesamt	72.236,79
21	Krummendorfer Str. (Südabschnitt, verkehrsber.)	3.996,60
22	Krummendorfer Straße (Mittelabschnitt)	2.576,42
23	Krummendorfer Str. (Nordabschnitt, verkehrsber.)	1.803,94
24	Lindenallee (Bestand)	3.130,62
25	Marienroggenweg (Bestand)	5.840,92
26	Planstraße A (Verlängerung Lindenallee)	974,00
27	Planweg B (privat)	920,37
28	Planweg C mit Radweg ‚Toitenwinkler Weg‘	1.310,62
29	Planweg D (privat)	672,73
30	Verkehrsflächen	21.226,22
33	Pumpstation Krummendorfer Str.	602,25
34	Recycling-Containerplatz	53,29
35	Versorgungsflächen	655,54
36	Freizeitzentrum „Fischkutter“	7.580,75
37	Kirche	3.316,70
38	Gemeinbedarfsflächen	10.897,45
39	Hausgärten	59.819,22
40	Naturbelassene Grünflächen	25.334,66
41	Gehölzpflanzung	1.348,03
42	Entwässerungsgraben (Bestand)	1.818,55
43	Park	2.801,21
44	Friedhof	6.869,12
45	Spielplatz	661,47
46	sonstige Grünflächen (Heiztrasse, Straßenbegleitgrün)	3.650,16
47	Grünflächen	102.302,42
48	Flächen f. d. Regelung des Wasserabflusses (Graben 13/4)	6.133,26
GESAMT		213.478,68

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlagen ist die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen Privater und des Landes Mecklenburg – Vorpommern (LG M-V) erforderlich:

Planstraße A (öffentlich)

Planweg B (privat)

Planweg C (öffentlich, größtenteils Bestand)

Planweg D (privat)

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

7.2 Verträge

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

Bezüglich der der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung sind der WWAV und die Eurawasser Nord GmbH jeweils vertraglich einzubinden.

Als Voraussetzung für einen Erschließungsvertrag für die Baugebiete WA 2 – 4, WA 11 ist der Abschluss eines Grundstückserwerbs- bzw. Tauschvertrages mit der Stadt erforderlich.

Im Baugebiet WA 5 ist die kleinteilige Grundstücksaufteilung (Flst. 39/6, 37/2, 38/1, 39/4) unter Berücksichtigung der Planfestsetzungen neu zu ordnen.

7.3 Kosten und Finanzierung

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

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

Für den als Planweg C festgesetzten Teilabschnitt des Marien-Roggen-Weges 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 derzeitigen Kostenkennziffern des Tief- und Hafenbauamtes 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 Hafenbauamtes mit Teilrefinanzierung über die Straßenbaubeitragssatzung erfolgen.

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

Die Kostenschätzung für die erforderliche Erneuerung des Vorflutgewässers 13/4 (sh. Pkt. 3.6.3) 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.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

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

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