Hansestadt Rostock

Bürgerschaft

Einladung

Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus

Sitzungstermin: Mittwoch, 23.03.2016, 17:00 Uhr

Raum, Ort: Beratungsraum 1b, Rathausanbau, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit	
2	Änderungen der Tagesordnung	
3	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 17.02.2016	
4	**Verschiedenes**	
4.1	Wahl der 2. Stellvertreterin oder des 2. Stellvertreters der Ausschussvorsitzenden	
5	**Anträge**	
5.1	Kurt Massenthe (Vorsitzender des Ortsbeirates Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof) Lückenschluss des Geh- und Radweges zwischen Anschlussstelle Güterverkehrszentrum (Neubau neben der L22/Bäderstraße) und Nienhagen	**2016/AN/1519**
5.1.1	Lückenschluss des Geh- und Radweges zwischen Anschlussstelle Güterverkehrszentrum (Neubau neben der L22/Bäderstraße) und Nienhagen	**2016/AN/1519-01 (SN)**
5.2	Berthold F. Majerus (für die CDU-Fraktion) Aussetzung der Stellplatzsatzung	**2016/AN/1589**
6	**Beschlussvorlagen**	
6.1	Wirtschaftsplan 2016 des Eigenbetriebes "Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde"	**2016/BV/1499**
6.2	Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 "Dorf Toitenwinkel" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss	**2015/BV/1398**
6.3	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09.W.192 für das "Wohn- und Sondergebiet am Südring"	**2016/BV/1527**

7 Verschiedenes

7.1 Information des Amtsleiters für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft zum Bebauungsplan Nr. 15.WA.178 "Obere Warnowkante"

8 Schließen der Sitzung

Nichtöffentlicher Teil

9 Verschiedenes

9.1 Information der Ausschussvorsitzenden

9.2 Information des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Anke Knitter
Ausschussvorsitzende

Hansestadt Rostock

Vorlage-Nr: 2016/AN/1519
Status öffentlich

Antrag Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	Datum: 03.02.2016

Kurt Massenthe (Vorsitzender des Ortsbeirates Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof)

Lückenschluss des Geh- und Radweges zwischen Anschlussstelle Güterverkehrszentrum (Neubau neben der L22/Bäderstraße) und Nienhagen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
17.03.2016	Finanzausschuss	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:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die notwendigen Planungen für den Lückenschluss des fehlenden Teilstücks des Geh- und Radweges zwischen dem Güterverkehrszentrum/L22 und dem Ortsteil Nienhagen zu veranlassen sowie die notwendigen finanziellen Mittel für die Planung, den Bau und ggf. den notwendigen Grunderwerb in den Haushalt 2017 einzustellen. Es sollte geprüft werden, ob hierfür, wie beim Straßenbau auch Fördermittel beantragt werden könnten.

Sachverhalt:
In den vergangenen zwei Jahren wurde der vierstreifige Ausbau der L 22 zwischen Neu Hinrichsdorf und Güterverkehrszentrum einschließlich eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges auf der Ostseite begonnen und wird in den Folgejahren fortgeführt. Der Lückenschluss bis Nienhagen mit den notwendigen 600 m ist nicht bisher geplant. Es gibt lediglich Überlegungen seitens des Tief- und Hafenbauamtes die Trassenführung in Verlängerung auf der Ostseite fortzuführen. Der Radweg wurde für die Haushaltsplanung im Amt 66 für 2017 vorgeschlagen.
Der ÖPNV nach Nienhagen und den weiteren Stadtdörfern entlang der L22 ist nicht zufriedenstellend und hat sehr lange Taktzeiten. Schüler besuchen die Schulstandorte in Dierkow und Toitenwinkel. Aber auch für den Tourismus wäre dieser Teilabschnitt wertvoll, da viele Radfahrer in Richtung Rostocker Heide fahren. Die „Bäderstraße“ ist auch im Bereich Nienhagen besondes im Sommer durch Strandbesucher sehr stark frequentiert.
Das gesamte Vorhaben Ausbau der L 22 einschließlich Geh- und Radweg bis Nienhagen ist eine jahrelange Forderung des Ortsbeirates Gehlsdorf/Nordost

Kurt Massenthe
Vorsitzender

Hansestadt Rostock
Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: 2016/AN/1519-01 (SN)
Status öffentlich

Stellungnahme	Datum: 07.03.2016
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus
	bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Tief- und Hafenbauamt	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter:	

Lückenschluss des Geh- und Radweges zwischen Anschlussstelle Güterverkehrszentrum (Neubau neben der L22/Bäderstraße) und Nienhagen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
17.03.2016	Finanzausschuss	Kenntnisnahme
22.03.2016	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
23.03.2016	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
31.03.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
06.04.2016	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Für das o. g. Vorhaben wurden Mittel im Haushaltsplanentwurf für 2017/2018 vorgesehen.

In Abhängigkeit der Bestätigung dieser Finanzierung kann in 2017 die Planung beauftragt werden mit dem Ziel der Umsetzung in 2018.

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept: nein

Holger Matthäus

Hansestadt Rostock

Vorlage-Nr: 2016/AN/1589
Status öffentlich

Antrag Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	Datum: 29.02.2016

Berthold F. Majerus (für die CDU-Fraktion)
Aussetzung der Stellplatzsatung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
17.03.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Vorberatung	
17.03.2016	Finanzausschuss	Vorberatung
23.03.2016	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
06.04.2016	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) wird für fünf Jahre im innerstädtischen Bereich dahingehend ausgesetzt, dass die rechtliche Verpflichtung zur Schaffung von Stellflächen für PKW´ s entfällt.

Nach 5 Jahren ist die Stellplatzsatzung zu evaluieren und neu zu bewerten. Diese Ergebnisse sind der Bürgerschaft dann entsprechend vorzulegen.

Sachverhalt:
Am 24. Februar 2016 hat die Stadt bekannt gegeben, dass im Jahr 2035 mit über 230.000 Einwohnern zu rechnen ist. Schon jetzt ist der Bedarf an Wohnraum enorm, die Leerstandsquote äußerst gering. Um den erwünschten Zuzug nach Rostock bewältigen zu können, sind verbesserte Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau unerlässlich.

Bislang muss pro Wohnung eine bestimmte Anzahl an Pkw-Stellplätzen geschaffen werden. Dieser Grundsatz war im Kern richtig, erweist sich aber in der derzeitigen Situation als bürokratische Last und führt zu Verzögerungen im Wohnungsbau in der stark nachgefragten Innenstadtlage.
Die Stellplatzverpflichtung orientiert sich aktuell nicht am tatsächlichen Bedarf.

Durch eine zunächst zeitlich befristete und auf den innerstädtischen Bereich begrenzte Aufhebung der Stellplatzpflicht für den Wohnungsbau hat der Bauherr die Möglichkeit, Stellplätze eigenverantwortlich und bedarfsgerecht zu schaffen. Der Wohnungsbau wird vereinfacht und beschleunigt. Wir erwarten durch die Aufhebung der Stellplatzpflicht eine Vereinfachung und Beschleunigung des Wohnungsbaus in unserer Hansestadt. Die Erfahrungen anderer Städte, etwa Berlin, die bereits vor 15 Jahren die Stellplatzpflicht aufgehoben haben, zeigen, dass dennoch Parkplätze mit Wohnungsbauvorhaben entstehen. Viel mehr entstehen Stellplätze nachfrage- und bedarfsgerecht. Insbesondere bei der geforderten innerstädtischen Verdichtung von Wohnraum kann bei Aussetzung der Stellplatzsatzung eine Reduzierung der Nettokaltmiete von 1,20 Euro bis 1,40 Euro erreicht werden.

gez. Berthold F. Majerus
Fraktionsvorsitzender

Hansestadt Rostock
Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: 2016/BV/1499
Status öffentlich

Beschlussvorlage	Datum: 26.01.2016
Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Eigenbetrieb TZR & W	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter: Finanzverwaltungsamt Zentrale Steuerung	

Wirtschaftsplan 2016 des Eigenbetriebes "Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
17.03.2016	Finanzausschuss	Vorberatung
23.03.2016	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
06.04.2016	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Der Wirtschaftsplan 2016 des Eigenbetriebes „Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde“ einschließlich des Stellenplanes wird beschlossen (Anlage 1).

Beschlussvorschriften:
§ 22 (3) Kommunalverfassung i. V. m. § 5 (1) Nr. 2 Eigenbetriebsverordnung des Landes Mecklenburg – Vorpommern.

bereits gefasste Beschlüsse: keine

Sachverhalt:

Gegenstand der Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde ist die Planung, Koordinierung und Durchführung von Leistungen, die im Interesse der Hansestadt Rostock liegen und mit dem öffentlichen Zweck verbunden sind, für die weitere Entwicklung des Städte- und Seebädertourismus die bestmöglichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Entsprechend den satzungsmäßig übertragenen Aufgaben hat die Tourismuszentrale ihre Geschäftsfelder ausgerichtet und Strukturen aufgebaut, die betriebswirtschaftliche Aussagen für die einzelnen Bereiche ermöglichen.

Die Planung ist untergliedert nach den Bereichen:

- Seebad und Kurwesen
- Tourist- Informationen
- Marketing/Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
- Maritimer Tourismus/ Büro Hanse Sail
- Grundstücke/Flächen/Vermögensverwaltung

Der angemeldete Finanzbedarf in Höhe von 1.280.000,00 EUR im Jahr 2016 beinhaltet die Bereitstellung von 150.000,00 EUR Beihilfe für die Etablierung des Convention Bureaus an die Rostocker Gesellschaft für Tourismus und Marketing mbH gemäß Bürgerschaftsbeschluss Nr. 2015/BV/1096 vom 07.10.2015.

Weiterhin sind im Finanzbedarf auch 160.000,00 EUR zur Vorbereitung des 38. Internationalen Hansetages im Jahr 2018 enthalten.

Ab dem Jahr 2017 kann der von der Bürgerschaft am 04.11.2015 mit Beschluss Nr. 2015/BV/1221 beschlossene zusätzliche Zuschussbedarf nicht mehr allein durch den Eigenbetrieb gedeckt werden und der Finanzbedarf zum unterjährigen Verlustausgleich steigt entsprechend.

Nach den gesetzlichen Vorschriften des § 10 (9) und (10) Eigenbetriebsverordnung M-V hat die Gemeinde die Verluste des Eigenbetriebes auszugleichen.

Finanzielle Auswirkungen:

Unterjähriger Zuschuss zum Verlustausgleich durch die Hansestadt Rostock in Höhe von 1.280.000,00 EUR.

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Teilhaushalt: 12

Produkt: 62302

Bezeichnung: Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde

Haushalts-jahr	Konto/ Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Aufwendungen	Einzahlungen	Auszahlungen
2016	57310000/ Zinsaufwendungen und sonstige Aufwendungen an Sondervermögen mit Sonderrechnung (Eigenbetriebe)		1.280.000		
	77310000/ Zinsauszahlungen und sonstige Finanzauszahlungen an Sondervermögen mit Sonderrechnung (Eigenbetriebe)				1.280.000
2017	57310000/ Zinsaufwendungen und sonstige Aufwendungen an Sondervermögen mit Sonderrechnung (Eigenbetriebe)		1.495.000		
	77310000/ Zinsauszahlungen und sonstige Finanzauszahlungen an Sondervermögen mit Sonderrechnung (Eigenbetriebe)				1.495.000

2018	57310000/ Zinsaufwendungen und sonstige Aufwendungen an Sondervermögen mit Sonderrechnung (Eigenbetriebe)		1.560.000		
	77310000/ Zinsauszahlungen und sonstige Finanzauszahlungen an Sondervermögen mit Sonderrechnung (Eigenbetriebe)				1.560.000
2019	57310000/ Zinsaufwendungen und sonstige Aufwendungen an Sondervermögen mit Sonderrechnung (Eigenbetriebe)		1.425.000		
	77310000/ Zinsauszahlungen und sonstige Finanzauszahlungen an Sondervermögen mit Sonderrechnung (Eigenbetriebe)				1.425.000

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:
kein Bezug

Roland Methling

Anlagen:
- Vorbericht Wirtschaftsplan 2016
- Anlage 1

Vorbericht
zum Wirtschaftsplan 2016

Gegenstand der Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde ist die Planung, Koordinierung und Durchführung von Leistungen, die im Interesse der Hansestadt Rostock liegen und mit dem öffentlichen Zweck verbunden sind, für die weitere Entwicklung des Städte- und Seebädertourismus die bestmöglichen Rahmenbedingungen zu schaffen.
Entsprechend den satzungsmäßig übertragenen Aufgaben hat die Tourismuszentrale ihre Geschäftsfelder ausgerichtet und Strukturen aufgebaut, die betriebswirtschaftliche Aussagen für die einzelnen Bereiche ermöglichen.

Die Planung ist untergliedert nach den Bereichen:

- Seebad und Kurwesen
- Tourist-Informationen
- Marketing/Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
- Maritimer Tourismus/ Büro Hanse Sail
- Grundstücke/Flächen/Vermögensverwaltung

In der anschließenden Erfolgsübersicht ist im Einzelnen die wirtschaftliche Entwicklung der Bereiche dargestellt. (Anlage 1)

Schwerpunkte 2016

Die weitere Umsetzung der Tourismuskonzeption 2022 wird maßgeblich die Schwerpunkte der Aufgaben der nächsten Jahre bestimmen. Die Stärkung des Tages- und Kongressmarktes der Hansestadt Rostock ist ein Ziel, das 2016 mit der **Etablierung eines Convention Bureaus,** eine professionelle Ausrichtung erfahren wird. Die Bürgerschaft stimmte mit Beschluss 2015/BV/1096 am 07.Oktober 2015 dem Konzept zur Gründung des Rostock Convention Bureau“ bei der Rostocker Gesellschaft für Tourismus und Marketing (RGTM) zu. Die Anschubfinanzierung in Höhe von EUR 300.000 in Form einer Beihilfe wird aus dem Etat der Tourismuszentrale über einen Zeitraum von 3 Jahren bereitgestellt. Diese beträgt 2016 EUR 150.000, 2017 EUR 100.000 und 2018 EUR 50.000. Danach soll sich das Convention Bureau selbst tragen.

Die Durchführung des **38. Internationalen Hansetages** im Juni 2018 in der Hansestadt Rostock als wesentlicher Bestandteil der Feierlichkeiten zum 800. Gründungsjubiläum und die damit in Verbindung stehende Vorbereitung durch die Tourismuszentrale Rostock und Warnemünde /Büro Hanse Sail, ist ein weiterer wichtiger Bestandteil der Haushaltsplanung.

Mit Beschluss der Bürgerschaft 2015/BV1221 vom 04.11.2015 wird der Oberbürgermeister beauftragt, einen jährlich zweckbestimmten Zuschuss in den Jahren 2016 – 2019 als Bestandteil der Haushaltsplanung der Tourismuszentrale zu gewährleisten. Die finanziellen Mittel für das Jahr 2016 in Höhe von EUR 160.000 sind in den Wirtschaftsplan eingestellt. Die Einstellung der Mittel in den Folgejahren bis 2019 führt zu einem entsprechendem Anstieg des Finanzbedarfes der Tourismuszentrale und damit einem erhöhten unterjährigem Zuschussbedarf zum Verlustausgleich durch die Hansestadt Rostock. Erfahrungsgemäße Nachfolgekosten für das Projekt werden letztmalig in Höhe von EUR 145.000 im Jahr 2019 in den Haushalt eingestellt.

Im Bereich **Seebad und Kurwesen** wird auch im Jahr 2016 ein breit gefächertes und attraktives Angebot von ca. 200 verschiedenen Veranstaltungen für Urlauber und Gäste organisiert.
Es wird verstärkt Augenmerk auf die Sicherung der Qualität und die Pflege der traditionellen Veranstaltungen, wie das 22. Stromerwachen, die 79. Warnemünder Woche und das 23. Stromfest, Kurkonzerte und Kuttersingen gelegt. Sämtliche Promenaden- und Strandveranstaltungen werden von der Tourismuszentrale unterstützt und/oder technisch-organisatorisch begleitet.
Aber auch mehr als 25 attraktive Sportveranstaltungen sind im Veranstaltungskalender der Tourismuszentrale fest verankert. Dazu gehören u.a. der Internationale DLRG Rescue Cup, diverse Beachvolleyballturniere, die Rostocker Beachhandballtage, das „Sun oft the Beach"-Frisbeeturnier, das Internationale Strandfechtturnier, der Stolteraer Küstenwaldlauf und der 34. Rostocker Triathlon. Anknüpfend an die Erfolge der Austragung des DFB Beachsoccer Cup Finales in 2013 bis 2015 wird die Kooperation mit dem DFB weiter vorangetrieben. Ziel ist es, diesen Event von 2016 bis 2018 in Warnemünde zu etablieren.
Für das Jahr 2016 sind 33 Trauungstermine durch das Standesamt für die Vogtei vergeben, die von Hochzeitspaaren stark nachgefragt sind.
Als familienfreundlicher Tourismusort erstmalig in 2008 zertifiziert, ist die erneute erfolgreiche Zertifizierung im Jahr 2014 Ansporn, auch im Jahr 2016 ein umfangreiches ganzjähriges Familienprogramm anzubieten.

Der Aufwärtstrend im Tourismus der vergangenen Jahre hat sich auch in den Tourist-Informationen deutlich erkennbar gezeigt. So ist die Kundenfrequenz in der **Tourist-Information Rostock und in der Tourist-Information Warnemünde** stetig gestiegen. Allein in den Tourist-Informationen Rostock und Warnemünde werden pro Monat über 50.000 Gäste betreut und beraten. Darüber hinaus konnten wir durch die positive Entwicklung des Ortsteils Markgrafenheide mit der Entstehung neuer Hotels und Unterkünfte auch in der

saisonal geöffneten Tourist-Information in Markgrafenheide einen Zuwachs der Gästefrequenz verzeichnen. Um diesen verzeichneten Gesamtanstieg gerecht zu werden und den Urlaubern weiterhin eine Beratung auf höchstem Niveau zu garantieren, gilt es in 2016 die personellen Strukturen in den Tourist-Informationen weiterzuentwickeln.
Der in 2015 neu gefundene Standort der „Pier 7 – Cruise Passenger Information" setzt die Grundlagen für eine bessere Erreichbarkeit durch die Kreuzfahrtpassagiere nach den geplanten baulichen Veränderung und der Eröffnung der Pier 8.
Auch die Tourist-Information Markgrafenheide wird von Anfang Mai bis August 2016 wieder zentraler Anlaufpunkt für alle erlebnis- und erholungsorientierten Gäste in der Rostocker Heide. Eine neue Serviceleistung wird die Vermittlung von Hotelzimmern und Ferienwohnungen direkt vor Ort sein.
Im **Bereich Marketing-, Presse und Öffentlichkeitsarbeit** stehen die Themen Qualität, Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit sowie die Optimierung des Stadtportals rostock.de im Vordergrund.
Die Fortsetzung der Kooperation mit dem Verein Die Küsten Union Deutschland e.V. (EUCC-D) bei der Sensibilisierung des Umweltthemas wird weiter angestrebt. Des Weiteren wird der QualitätsStadt-Prozess in Rostock weiter vorangetrieben, so sollen weitere Unternehmen für die Initiative ServiceQualität Deutschland gewonnen werden.
Die Vorbereitung und Durchführung des FAM-Trips Mecklenburg-Vorpommern und des Aktiv-Events „FITGESUND" von INTERSPORT im kommenden Jahr sind ebenfalls wichtige Instrumentarien zur Bewerbung der Hansestadt.
Publikationen wie u.a. die Kreuzfahrtbroschüren, Familienbroschüre, und Angebotsflyer der Tourist-Information und RostockCARD werden für die Gäste bereitgehalten. Die Angebote und Vorteile der RostockCARD sollen in diesem Jahr noch zielgerichteter vermarktet und vertrieben werden.
Unter dem Dach des Tourismusverbandes MV präsentiert sich die Hansestadt im Städteverbund auf den folgenden Auslandsmessen: Vakantiebeurs Utrecht, FESPO Zürich und Ferie Herning. Gleichzeitig ist die Hansestadt bei der B2B-Messe für den Deutschland-Tourismus, dem GTM 2016 in Magdeburg, vertreten. Die ausländischen Märkte werden durch die bestehenden Kooperationen mit der Deutschen Zentrale für Tourismus, dem Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern (TMV) sowie der Werbegemeinschaft Historic Highlights of Germany e.V. (HHoG) und der Städtekooperation bearbeitet.
Unterstützt werden alle Aktivitäten durch zielgerichtete Pressearbeit mittels Pressemitteilungen, Pressekonferenzen und der Organisation und Durchführung von Journalisten- und Expedientenreisen.
Zu den wichtigsten Vertriebskanälen und Informationsplattformen für Gäste gehört das Portal www.rostock.de. Die ständige Aktualisierung der Inhalte, die Bewerbung von

Veranstaltungen und die Verbesserung der Nutzerfreundlichkeit für die diversen Zielgruppen sind laufende Aufgaben. Die Refinanzierung durch Anzeigenkunden und Kampagnen stehen im Fokus für 2016.

Die Vorbereitung und Durchführung der 26. Hanse Sail Rostock vom 11.-14.8.2016 sowie der 79. Warnemünder Woche vom 2.-10.7.2016 bilden 2016 die Schwerpunkte des Bereiches **Maritimer Tourismus/Büro Hanse Sail.**

Der weitere qualitative Ausbau der Marken Hanse Sail und Warnemünder Woche steht dabei im Vordergrund. Die Erarbeitung von integrierten Sicherheitskonzepten und die Konsolidierung der Kosten in Abhängigkeit von der Gewinnung von Sponsoren bei der Entwicklung der Veranstaltungen bleiben erstrangige Aufgaben.

Die Unterstützung des Warnemünder Segelclub und die 2014 begonnene und 2015 fortgesetzte Erweiterung der Warnemünder Woche um einen neuen Veranstaltungsbaustein in Verantwortung des Bereiches Maritimer Tourismus/Büro Hanse Sail, der Sport Beach Arena, wird fortgesetzt.

Die Hanse Sail findet erneut im Rahmen von Veranstaltungen des maritimen Interessen-Verbundes Baltic Sail statt, der 2016 sein 20. Gründungsjubiläum begehen wird. Die zentrale Veranstaltung soll vom 30.6.-3.7.2016 die 20. Baltic Sail Gdansk sein, auf der der Vertrag für den Zeitraum 2017 - 2021 feierlich fortgeschrieben werden soll.

Auf nationaler Ebene wird die Zusammenarbeit mit den Partnern des 2012 etablierten Verbundes „Maritime Feste an Nord- und Ostsee“ fortgesetzt. Auch dieser Vertrag ist 2016 fortzuschreiben.

Die 2015 mit Vertretern von Betreiber- und Fördervereinen traditioneller Schiffe in Rostock gegründete German Sail Training Union (GSTU) soll weiter zur zentralen deutschen Dachorganisitation für den Betrieb traditioneller Schiffe als wesentlicher Bestandteil europäischen Kulturgutes ausgebaut werden und um eine Stiftung für den Erhalt historischer Wasserfahrzeuge ergänzt werden. Der Bereich Maritimer Tourismus/Büro Hanse Sail begleitet diesen Prozess.

Präsentationen erfolgen im Rahmen von Bootsmessen in Düsseldorf und Hamburg sowie auf dem Internationalen Hansetag in Bergen (Norwegen). Darüber hinaus soll eine Mitwirkung der Hansestadt Rostock im Rahmen der Tages des Meeres (10.-12.6.2016) in Rostocks Partnerstadt Szczecin in Form eines „Rostocker Marktes“ und von kulturellen Beiträgen geprüft und umgesetzt werden. Es geht um eine engere Vernetzung der beiden Städte vor dem Hintergrund des 60. Jubiläums der Städtepartnerschaft 2017.

Unter dem Motto „Einfach Handeln“ wird Rostock im Jahre 2018 als einen wesentlichen Baustein der Feierlichkeiten zum 800. Gründungsjubiläum den 38. Internationalen Hansetag ausrichten. Das 2015 durch den Bereich Maritimer Tourismus/Büro Hanse Sail entwickelte und der Bürgerschaft zum Beschluss vorgelegte Konzept wird weiterentwickelt und

untersetzt und soll der Delegiertenversammlung der Hanse in Bergen und der Kommission der Hanse in Kampen (Niederlande) im Herbst 2016 vorgestellt werden. Der Stellenplan Maritimer Tourismus/Büro Hanse Sail wurde zur Sicherung des Konzeptes entsprechend ergänzt.

Der Bereich **Grundstücke/Flächen/Vermögensverwaltung** wurde aus Gründen der Transparenz zu steuerrechtlichen und betriebswirtschaftlich notwendigen Aussagen geschaffen. Insbesondere wird hier, das von der Hansestadt Rostock eingelegte Sondervermögen, wie die Grundstücke der Campingplätze Graal Müritz und Markgrafenheide sowie die Parkplätze und eigene Gebäude betriebswirtschaftlich gesondert dargestellt. Dieser Bereich trägt wesentlich zur Finanzierung der anderen defizitären Bereiche bei. Die Einnahmen aus Erbbaurechtsverträgen wurden in Höhe von 73 TEUR um den voraussichtlichen Verkauf des Grundstücks „Strandläufer" planmäßig verringert.

Ertragslage

Angaben in TEUR

Umsatzerlöse aus	**Plan 2016**	**Plan 2015**	**Ist 2014**
Kurbeitrag	1.850	1.550	1.830
Mieten und Pachten	1.397	1.347	1.399
Werbeleistungen	598	547	467
Parkgebühren	382	282	358
Broschüren/Souvenirs	170	150	156
Provisionen	125	125	104
Eintrittsgelder	21	21	27
Pauschalen	37	33	23
Sonstiges	116	94	99
Gesamt	**4.696**	**4.149**	**4.463**

Nach der positiven Entwicklung der Ertragslage in den vergangenen Jahren und unter der Annahme der Stabilisierung der wichtigsten Erlöspositionen wurden die Planzahlen im Vergleich zum Vorjahresplan um über 13% erhöht. Davon ausgehend, dass die Übernachtungszahlen auf dem Vorjahresniveau bleiben, wurde die Haupteinnahmeposition Kurabgabe auf 1,8 Mio. EUR prognostiziert. Die Einnahmen aus Mieten und Pachten werden erhöht, da bei den größeren Erbbaurechtsverträgen die Wertsicherungsklauseln wirksam werden. Negativ wird sich hier der geplante Verkauf des Strandläufers auswirken. Da der überwiegende Teil der Umsatzpositionen des Eigenbetriebes nachhaltig durch witterungsbedingte Saisonverläufe beeinflusst wird, gilt es, planungsseitig Umsatzerhöhungen nur nach vorsichtigen kaufmännischen Grundsätzen, gesicherten Erkenntnissen und vorliegenden Vertragsabschlüssen zu prognostizieren.

Sonstige betriebliche Erträge

Angaben in TEUR

	Plan 2016	Plan 2015	Ist 2014
Erträge aus Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen	50	50	21
Auflösung von Rückstellungen	0	0	6
Auflösung Sonderposten Investitionszulage und Zuschüsse	68	67	66
Geplanter Verlust	1.280	1.280	908
Zinsen u. ä. Erträge	3	5	5
Sonstiges	0	14	42
Gesamt	**1.401**	**1.416**	**1.048**

Die einzige Veränderung bei den sonstigen betrieblichen Erträgen im Vergleich zum Vorjahr, ergibt sich in der Position Sonstiges. Hier werden u. a. von der Hansestadt erstattete Personalkosten für abgeordnete Mitarbeiter dargestellt.

Zinserträge resultieren im Wesentlichen aus Verzugszinsen, die aufgrund vertraglicher Regeln durchgesetzt werden. Diese sind nur bedingt planbar.

Mit dem vorliegenden Wirtschaftsplan wird ein Zuschussbedarf für das Jahr 2016 in Höhe von 1.280 TEUR angezeigt.

Aufwendungen

Angaben in TEUR

	Plan 2016	Plan 2015	Ist 2014
Materialaufwand/Aufwand aus bezogenen Leistungen	1.672	1.514	1.597
Personalaufwand	2.822	2.696	2.537
Abschreibungen	253	264	235
Sonst. betrieblicher Aufwand	1.321	1.060	1.109
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	22	24	27
Steuern	7	7	7
Gesamt	**6.097**	**5.565**	**5.512**

Die Erhöhung des Gesamtaufwandes im Vergleich zum Planansatz 2015 um 10% wird im Wesentlichen von 2 zusätzlichen Projekten verursacht. Zum einen wurden 160 TEUR Aufwendungen für die langfristige Vorbereitung des Hansetages der Neuzeit 2018 und weiterhin 150 TEUR für die Unterstützung der Gründung des Rostock Convention Bureau bei Rostock Marketing in verschiedensten Positionen der Gewinn- und Verlustrechnungen vorgesehen.

Bei den Personalkosten machen sich neben tariflichen Veränderungen die zukünftige planungsseitige Berücksichtigung des verstärkten Personalbedarfs in den saisonalen Standorten der Tourist-Information in Markgrafenheide und am Kreuzfahrtterminal am Passagierkai sowie zusätzliche Planstellen für die Vorbereitung des Hansetages der Neuzeit 2018 bemerkbar.
Sowohl steigende sicherheitsdienstliche Anforderungen an die Absicherung der beiden maritimen Großveranstaltungen Warnemünder Woche und Hanse Sail als auch die dauerhafte Finanzierung der Defizite aus der Neuausschreibung der Betreibung der städtischen Internetseiten www.rostock.de belasten auch 2016 den Eigenbetrieb zusätzlich. Es gilt verstärkt Einnahmequellen zur Refinanzierung der Internetseiten zu akquirieren.

Personalentwicklung

Laut Stellenplan sind in 2016 im Durchschnitt 51 Mitarbeiter beschäftigt. Darin enthalten sind 2 Auszubildende. Saisonal beschäftigte Mitarbeiter sind entsprechend ihrer Stundenanzahl und Monate in den Durchschnitt eingerechnet.
Die Personalkosten Planzahlen berücksichtigen sowohl die Löhne, Gehälter und Sozialabgaben der Beschäftigten als auch die Aushilfslöhne der Hilfskräfte.

Investitionsplan

Wichtigste Investitionsvorhaben im Jahre 2016 sind:

- Elektromobilität/Pedelec-Ladestationen
- Strand- und Promenadentechnik
- PC-Hard- und –Software
- Büro- und Geschäftsausstattung

Die notwendigen finanziellen Mittel sind geplant und entsprechend im Investitionsplan dargestellt.

Kapitalausstattung

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 83 %.

Kredite

Die Kreditverbindlichkeiten der Tourismuszentrale belaufen sich zum 01. Januar 2016 auf insgesamt 583.905,61 EUR bei der Dexia Kommunalbank Deutschland AG (263 TEUR), bei der WL Bank (164 TEUR) sowie bei der HypoVereinsbank (157 TEUR). Insgesamt ist eine

Tilgungssumme von rund 51 TEUR vereinbart, so dass sich entsprechend die Kreditverbindlichkeiten zum 31.12.2016 auf insgesamt ca. 533 TEUR belaufen werden.

Die bisher bestehenden Kredite der TZR&W wurden bereits in den Jahren 1998/99 für die Sanierung der Vogtei, sowie verschiedene kleinere Investitionsvorhaben aufgenommen.

Es ist für das Jahr 2016 keine Neukreditaufnahme oder Umschuldung geplant.

Liquidität

Die Liquidität des kommunalen Eigenbetriebes ist durch die Genehmigung eines Kassenkredits gegeben. Ist die laufende Liquidität nicht mehr gegeben, sind laut § 10 Pkt. 10 EigVO M-V vom 25.2.2008 zahlungswirksame Teile des Jahresverlustes unverzüglich aus Haushaltsmitteln der Gemeinde auszugleichen.

Unter Beachtung der Hinweise des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 20.11.2006 zur Aufstellung der Wirtschaftspläne der Eigen- und Beteiligungsgesellschaften geben wir nachfolgend Auskunft:

1.) Darstellung bestehender, freiwilliger, nicht durch einen öffentlichen Zweck erforderlichen Aufwendungen des Unternehmens (bspw. Sponsoring u. ä. Zuschüsse):

Entfällt.

2.) Angaben zum Budget für Werbemaßnahmen:

Das Budget für Werbemaßnahmen beträgt 594.700 EUR (einschließlich Personalkosten).

3.) Bei tariflich gebundenen Unternehmen Angaben zur Anzahl der Beschäftigten mit Sonderdienstvertrag und die Gründe für den Abschluss eines Sonderdienstvertrages, außerdem Angaben zur grundsätzlichen Vergütungsstruktur der Beschäftigten mit Sonderdienstverträgen (z.B. Vereinbarung einer Erfolgsbeteiligung):

Nicht zutreffend.

4.) Angaben zum Umfang nicht betriebsnotwendigen Vermögens:

Es besteht kein offenkundiges nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

5.) Angaben zum Vorhandensein nicht zwingend betriebsnotwendiger Geschäftsbereiche und deren Auswirkung auf das Jahresergebnis:

Alle bestehenden Geschäftsbereiche erfüllen ausschließlich die in der Betriebssatzung vorgegebenen Aufgaben.

6.) Bei entgeltfinanzierten Unternehmen auf Grundlage des kommunalen Abgabengesetzes (Gebühren oder privatrechtliche Entgelte) ist auszuführen, ob kostendeckende Entgelte erhoben werden und ob diese Entgelte eine angemessene Eigenkapitalverzinsung (unter Angabe des angesetzten Zinssatzes) berücksichtigen:

Nicht zutreffend.

Matthias Fromm

Erfolgsübersicht für das Jahr 2016 der Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde, Rosto

	Gesamt	Allgemeine Betriebs-leitung	Seebad und Kurwesen	Tourist - Info	Marketing	Grundstücke/ Flächen	Hanse Sail Büro
	€	€	€	€	€	€	€
1. Materialaufwand	1.672.550	13.700	540.600	98.650	181.700	119.600	718.300
2. Löhne und Gehälter	2.269.700	383.200	622.000	628.000	198.500	0	438.000
3. soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	475.000	76.500	136.500	137.000	42.500	0	82.500
4. Aufwendungen für Altersversorgung	77.000	13.000	22.000	22.000	7.000	0	13.000
5, Abschreibungen	253.300	4.000	59.900	39.500	1.800	135.500	12.600
6. Zinsen und ähnlichen Aufwendungen	22.100	22.100	0	0	0	0	0
7. Steuern	6.700	300	4.100	0	200	1.300	800
8. Andere betriebliche Aufwendungen	1.320.650	97.800	256.100	109.850	330.500	61.400	465.000
9. Summe Aufwendungen 1-8	6.097.000	610.600	1.641.200	1.035.000	762.200	317.800	1.730.200
10. Betriebserträge	**-4.814.000**	**-51.700**	**-2.096.000**	**-287.700**	**-167.500**	**-1.330.300**	**-880.800**
11. Finanzergebnis	-3.000	-3.000	0	0	0	0	0
12. Betriebsergebnis	**1.280.000**	**555.900**	**-454.800**	**747.300**	**594.700**	**-1.012.500**	**849.400**
13. Umlage			194.565	111.180	55.590	83.385	111.180
14. Ergebnis	**1.280.000**		**-260.235**	**858.480**	**650.290**	**-929.115**	**960.580**
15. Zuschuss der Hansestadt Rostock zum Verlustausgleich							
16. Jahresergebnis	**1.280.000**						

Gemeinde / Landkreis / Zweckverband[1)]

Hansestadt Rostock

Zusammenstellung für das Jahr 2016

für

Name des Betriebes/Unternehmens:

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde

Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 der Eigenbetriebsverordnung i.V.m. § 64 Abs. 1 der Kommunalverfassung hat _____[2)]

durch Beschluss vom _____ den Wirtschaftsplan

für das Wirtschaftsjahr _____ festgestellt:

Es betragen

	in TEUR
1. im Erfolgsplan	
- die Erträge	4.817,0
- die Aufwendungen	6.097,0
- der Jahresgewinn	
- der Jahresverlust	-1.280,0
2. im Finanzplan	
- der Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit [3)]	-1.094,0
- der Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit [4)]	-64,0
- der Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit [5)]	1.229,0
- der Saldo aus der Änderung des Finanzmittelbestandes [6)]	71,0
3. Es werden festgesetzt	
- der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen auf	0,0
- davon für Umschuldungen	0,0
- der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf	-
- der Höchstbetrag aller Kredite zur Liquiditätssicherung	470,0

4. Die Stellenübersicht weist 49 Stellen in Vollzeitäquivalenten aus

5. Der Stand des Eigenkapitals	
- betrug zum 31.12. des Vorvorjahres	11.517,9
- beträgt zum 31.12. des Vorjahres voraussichtlich	11.517,9
- beträgt zum 31.12. des Wirtschaftsjahres voraussichtlich	11.517,9

6. Die rechtsaufsichtliche Genehmigung wurde erteilt am [7)]: _____

_____

Ort, Datum/Unterschrift des gesetzlichen Vertreters:

_____

[1)] Nichtzutreffendes streichen
[2)] beschließendes Organ
[3)] Nummer 10 des Finanzplans
[4)] Nummer 19 des Finanzplans
[5)] Nummer 24 des Finanzplans
[6)] Nummer 25 des Finanzplans
[7)] nur, wenn Genehmigung erforderlich

Erfolgsplan

für

Name des Betriebes/Unternehmens:
Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde

-in TEUR-

	Bezeichnung	Ist 2014 (Vorvorjahr)	Plan 2015 (Vorjahr)	Plan 2016 (Planjahr)	Plan 2017 (1. Folgejahr)	Plan 2018 (2. Folgejahr)	Plan 2019 (3. Folgejahr)
1.	Umsatzerlöse	4.464	4.149	4.696	4.760	5.196	4.731
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen und Leistungen						
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen						
4.	Sonstige betriebliche Erträge	69	64	50	50	50	50
5.	Materialaufwand	1.597	1.514	1.673	1.773	1.973	1.723
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	61	60	60	60	60	60
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.536	1.454	1.613	1.713	1.913	1.663
6.	Personalaufwand	2.537	2.696	2.822	2.882	2.942	2.882
	a) Löhne und Gehälter	2.070	2.176	2.270	2.320	2.370	2.320
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	467	520	552	562	572	562
	- davon für Altersversorgung	70	73	77	79	80	79
7.	Abschreibungen auf	235	264	253	250	250	250
	a) immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	235	264	253	250	250	250
	- davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB						
	- davon nach § 254 HGB						
	b) Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten						
	- davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB						
	- davon nach § 254 HGB						
8.	Erträge aus Auflösungen von Sonderposten nach § 21 Abs. 4-6 EigVO	66	67	68	68	68	68
9.	Konzessionsabgabe						
10.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.109	1.060	1.321	1.442	1.683	1.393
11.	Erträge aus Beteiligungen						
	- davon aus verbundenen Unternehmen						
12.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens						
	- davon aus verbundenen Unternehmen						
13.	Zinsen und ähnliche Erträge	5	5	3	3	3	3
	- davon aus verbundenen Unternehmen						

	Bezeichnung	Ist 2014 (Vorvorjahr)	Plan 2015 (Vorjahr)	Plan 2016 (Planjahr)	Plan 2017 (1. Folgejahr)	Plan 2018 (2. Folgejahr)	Plan 2019 (3. Folgejahr)
14.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens						
15.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	28	24	22	22	22	22
	- davon an verbundene Unternehmen						
16.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit						
17.	Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen						
18.	Aufwendungen aus Verlustübernahme						
19.	Außerordentliche Erträge						
20.	Außerordentliche Aufwendungen						
21.	Außerordentliches Ergebnis						
22.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag						
	Sonstige Steuern	7	7	7	7	7	7
24.	Jahresgewinn / Jahresverlust	-908	-1.280	-1.280	-1.495	-1.560	-1.425

vorgesehene

Behandlung des Jahresgewinns [1, 2)

Verwendung	Betrag in TEUR
a) zur Tilgung des Verlustvortrages	
b) zur Einstellung in Rücklagen	
c) zur Abführung an den Haushalt der Gemeinde (Gesellschafter)	
d) auf neue Rechnung vorzutragen	

oder

Behandlung des Jahresverlustes [1, 2)

Verwendung	Betrag in TEUR
a) zu tilgen aus dem Gewinnvortrag	
b) aus dem Haushalt der Kommune (durch Gesellschafter) auszugleichen	1.280
c) auf neue Rechnung vorzutragen	

Für Unternehmen in Privatrechtsform:

bei Gewinnabführung an bzw. Verlustausgleich durch mehrere Gesellschafter:

	Gesellschafter	Gesellschaftsanteile in %	Betrag in TEUR
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			

[1)] § 11 Absatz 5 Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik: Bei Sondervermögen mit Sonderrechnungen sind die voraussichtlichen Jahresergebnisse in dem Ergebnishaushalt der Gemeinde zu veranschlagen.

[2)] Mit Zahlungswirksamkeit des Verlustausgleiches bzw. der Gewinnausschüttung ist eine Veranschlagung im Finanzhaushalt der Gemeinde im Folgejahr vorzunehmen.

Anlage 3 (zu § 16)
Seite 1 von 2

Finanzplan

für

Name des Betriebes/Unternehmens:

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde

-in TEUR-

	Bezeichnung	Ist 2014 (Vorvorjahr)	Plan 2015 (Vorjahr)	Plan 2016 (Planjahr)	Plan 2017 (1. Folgejahr)	Plan 2018 (2. Folgejahr)	Plan 2019 (3. Folgejahr)
1	Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	-908	-1.280	-1.280	-1.495	-1.560	-1.425
2	Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	235	264	254	250	250	250
3	Auflösung (-)/Zuschreibungen (+) auf Sonderposten zum Anlagevermögen	156	-67	-68	-68	-68	-68
4	Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0	0	0	0
5	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-4	0	0	0	0	0
6	Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	754		0			
7	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	25	0	0	0	0	0
8	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-414		0			
9	Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus außerordentlichen Posten	908	0	0	0	0	0
10	**Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit**	752	-1.083	-1.094	-1.313	-1.378	-1.243
11	(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens	0	0	0	0	0	0
12	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen	-695	-148	-64	-129	-126	-124
13	(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0
14	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0	0	0	0
15	(+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0	0	0	0	0
16	(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0	0	0	0	0
17	(+) Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0
	davon a) empfangene Ertragszuschüsse	0	0	0	0	0	0
	b) Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0	0	0	0
18	(-) Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0
19	**Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit**	-695	-148	-64	-129	-126	-124
20	(+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	1.280	1.280	1.495	1.560	1.425
21	(-) Auszahlungen an die Gemeinde (Abführung aus Gewinnen oder Eigenkapital)	0	0	0	0	0	0

	Bezeichnung	Ist 2014 (Vorvorjahr)	Plan 2015 (Vorjahr)	Plan 2016 (Planjahr)	Plan 2017 (1. Folgejahr)	Plan 2018 (2. Folgejahr)	Plan 2019 (3. Folgejahr)
22	(+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und der Begebung von Anleihen	180	0	0	0	0	0
23	(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten	-236	-49	-51	-51	-53	-55
24	**Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit**	-56	1.231	1.229	1.444	1.507	1.370
25	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10, 19, 24)	1	0	71	2	3	3
26	(+/-) Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands	0	0	0	0	0	
27	(+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	894	429	429	500	502	505
28	**Finanzmittelbestand am Ende der Periode**	895	429	500	502	505	508

Name des Betriebes/Unternehmens:
Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde

Investitionsübersicht

Maßnahme (mit Zuordnung zum Bereichsfinanzplan)

Beschreibung der Maßnahme: **Rechentechnik/Hard- und Software**

Einzahlungen und Auszahlungen	Gesamt	Bis zum Planjahr geleistete Auszahlungen	Ansatz des Wirtschaftsjahres	Planungsdaten des Wirtschaftsfolgejahres	Planungsdaten des zweiten Wirtschaftsfolgejahres	Planungsdaten des dritten Wirtschaftsfolgejahres	Planungsdaten der weiteren Wirtschaftsjahre bis zum Abschluß der Maßnahme
	in TEUR						
Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen							
davon empfangene Ertragszuschüsse							
davon Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens							
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens							
Sonstige Investitionseinzahlungen							
Summe Einzahlungen							
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen							
davon Grundstücke							
davon Gebäude							
davon Maschinen							
davon Büro- und Geschäftsausstattung	8,1		8,1				
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
Sonstige Investitionsauszahlungen							
Summe Auszahlungen	8,1		8,1				
Nachrichtlich							
veranschlagte VE							
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	8,1		8,1				

Name des Betriebes/Unternehmens:
Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde

Investitionsübersicht

Maßnahme (mit Zuordnung zum Bereichsfinanzplan)

Beschreibung der Maßnahme: **Büro- und Geschäftsausstattung**

Einzahlungen und Auszahlungen	Gesamt	Bis zum Planjahr geleistete Auszahlungen	Ansatz des Wirtschaftsjahres	Planungsdaten des Wirtschaftsfolgejahres	Planungsdaten des zweiten Wirtschaftsfolgejahres	Planungsdaten des dritten Wirtschaftsfolgejahres	Planungsdaten der weiteren Wirtschaftsjahre bis zum Abschluß der Maßnahme
	in TEUR						
Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen							
davon empfangene Ertragszuschüsse							
davon Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens							
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens							
Sonstige Investitionseinzahlungen							
Summe Einzahlungen							
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen							
davon Grundstücke							
davon Gebäude							
davon Maschinen							
davon Büro- und Geschäftsausstattung	29,3		29,3				
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
Sonstige Investitionsauszahlungen							
Summe Auszahlungen	29,3		29,3				
Nachrichtlich							
veranschlagte VE							
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	29,3		29,3				

Name des Betriebes/Unternehmens:
Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde

Investitionsübersicht

Maßnahme (mit Zuordnung zum Bereichsfinanzplan)

Beschreibung der Maßnahme: **Elektromobilität/Pedelec-Ladestationen**

	Gesamt	Bis zum Planjahr geleistete Auszahlungen	Ansatz des Wirtschaftsjahres	Planungsdaten des Wirtschaftsfolgejahres	Planungsdaten des zweiten Wirtschaftsfolgejahres	Planungsdaten des dritten Wirtschaftsfolgejahres	Planungsdaten der weiteren Wirtschaftsjahre bis zum Abschluß der Maßnahme
Einzahlungen und Auszahlungen	in TEUR						
Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen							
davon empfangene Ertragszuschüsse							
davon Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens							
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens							
Sonstige Investitionseinzahlungen							
Summe Einzahlungen							
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen							
davon Grundstücke							
davon Gebäude							
davon Maschinen							
davon Büro- und Geschäftsausstattung	18		18				
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
Sonstige Investitionsauszahlungen							
Summe Auszahlungen	18		18				
Nachrichtlich							
veranschlagte VE							
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	18		18				

Name des Betriebes/Unternehmens:
Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde

Investitionsübersicht

Maßnahme (mit Zuordnung zum Bereichsfinanzplan)

Beschreibung der Maßnahme: **Strand- und Promenadentechnik**

Einzahlungen und Auszahlungen	Gesamt	Bis zum Planjahr geleistete Auszahlungen	Ansatz des Wirtschaftsjahres	Planungsdaten des Wirtschaftsfolgejahres	Planungsdaten des zweiten Wirtschaftsfolgejahres	Planungsdaten des dritten Wirtschaftsfolgejahres	Planungsdaten der weiteren Wirtschaftsjahre bis zum Abschluß der Maßnahme
	in TEUR						
Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen							
davon empfangene Ertragszuschüsse							
davon Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens							
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens							
Sonstige Investitionseinzahlungen							
Summe Einzahlungen							
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen							
davon Grundstücke							
davon Gebäude							
davon Maschinen							
davon Büro- und Geschäftsausstattung	9,5		9,5				
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
Sonstige Investitionsauszahlungen							
Summe Auszahlungen	9,5		9,5				
Nachrichtlich							
veranschlagte VE							
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	9,5		9,5				

Angaben § 6 Haushaltssatzung

Vermögensplan 2016

Einnahmen	254.000,00 €
Ausgaben	183.000,00 €

Stellenübersicht 2016

für

Name des Betriebes/Unternehmens:
Kommunaler Eigenbetrieb
Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde

lfd. Nr.	Bezeichnung der Stelle	Anzahl und Bewertung im Vorjahr		Tatsächliche Besetzung am 30.06. des Vorjahres	Anzahl und Bewertung im Planjahr		Bemerkungen
1	2	3		4	5		6
01	Tourismusdirektor/in	1,000	15	15	1,000	15	
02	Assistent/in Tourismusdirektor/in	1,000	08	08	1,000	08	
-	Leiter/in (StPlÜ2015 lfd.Nr.03)	1,000	14	-	-	-	neue Nr. 31/Verlagerung
03	SGL Betriebswirtschaft/Controlling	1,000	14	14	1,000	14	
04	SB Rechnungswesen/Finanzen	1,000	09	09	1,000	09	
05	SB Rechnungswesen/Kasse	1,000	09	09	1,000	08	
06	TUI-Systembetreuer	1,000	10	10	1,000	10	
07	SB Rechnungsw./Controlling/Personal	1,000	09	09	1,000	09	
08	SB Kurabgabeabrechnung	1,000	08	08	1,000	08	
09	SB Kurabgabeerfassung	0,500	05	05	0,875	06	
10	SGL Tourismusförderung/Verträge	1,000	10	10	1,000	10	Neubewertung 01.01.15
11	SB Seebadwesen	1,000	09	09	1,000	09	
12	SB Veranstaltungsmanagement	1,000	09	09	1,000	09	
13	SB Veranstaltungen	1,000	08	08	1,000	08	
-	Strandvogt (StPlÜ2015 lfd.Nr.15)	1,000	06	-	-	-	neue Nr. 27/Verlagerung
-	Strandvogt (StPlÜ2015 lfd.Nr.16)	1,000	06	06	-	-	neue Nr. 27/Verlagerung
14	SGL Technik	1,000	10	10	1,000	10	
15	Betriebshandwerker/Elektriker	1,000	06	06	1,000	06	
16	Betriebshandwerker	1,000	05	05	1,000	05	
17	Betriebshandwerker	1,000	05	05	1,000	05	
18	Betriebshandwerker	1,000	05	-	1,000	05	
19	Betriebshandwerker	1,000	05	05	1,000	05	
20	Handwerker	1,000	04	04	1,000	04	15.03. bis 31.10.2016
21	Handwerker	1,000	04	04	1,000	04	15.03. bis 31.10.2016
22	Handwerker	1,000	04	04	1,000	04	15.03. bis 31.10.2016
23	Handwerker	1,000	04	04	1,000	04	15.03. bis 31.10.2016
24	Objektbetreuer (StPlÜ2015 lfd.Nr.24)	0,750	03	03	-	-	neue Nr. 27/Verlagerung
25	Handwerker	1,000	04	04	1,000	04	01.05. bis 31.08.2016
26	Handwerker	1,000	04	04	1,000	04	01.05. bis 31.08.2016
27	SB Technik	-	-	-	1,000	08	alte Nr.15/16/24/Verlag.
28	Leiter/in (Marketing/Vertrieb)	1,000	12	12	1,000	12	
29	SB Marketing/Werbung	1,000	10	10	1,000	10	
30	SB Produktentwicklung	1,000	10	10	1,000	10	
31	SB Online-Marketing/-Vertrieb	1,000	14	-	1,000	10	
32	SGL Tourist-Information	1,000	11	11	1,000	11	
33	SB Tagungen & Kongresse	1,000	11	11	1,000	11	ku
34	SB Vermittlung/Leistungen	1,000	09	09	1,000	09	
35	SB Vermittlung/Unterkünfte	1,000	09	09	1,000	09	
36	SB Büroorganisation/Verm./Verk.	1,000	08	08	1,000	08	
37	SB Information/Verkauf	1,000	08	08	1,000	08	
38	SB Information/Verkauf	1,000	08	08	1,000	08	
39	SB Information/Verkauf	1,000	08	10	1,000	08	
40	SB Information/Verkauf	1,000	08	08	1,000	08	
41	SB Gruppengeschäft	1,000	08	08	1,000	08	
42	SB Information/Verkauf	1,000	08	08	1,000	08	
43	SB Information/Verkauf	1,000	08	06	1,000	08	
44	SB Information/Verkauf	0,875	06	06	0,875	06	01.04. bis 31.10.2016
45	SB Information/Verkauf	0,875	06	06	0,875	06	01.05. bis 31.10.2016
46	SB Information/Verkauf	1,000	06	06	1,000	06	01.04. bis 31.10.2016
47	SB Information/Verkauf	1,000	06	06	1,000	06	01.05. bis 31.10.2016

48	SB Information/Verkauf	0,625	05	05	0,625	05	01.06. bis 31.08.2016
49	SB Information/Verkauf	0,625	05	05	0,625	05	01.06. bis 31.08.2016
50	BL maritimer Tourismus/HSB	1,000	14	14	1,000	14	
51	SB Veranstaltungen/Verträge	1,000	09	09	1,000	09	
52	SB Veranstaltungen	1,000	09	09	1,000	09	
53	SB Markt/Sponsoring	1,000	09	09	1,000	09	
54	SB Rechnungsw./Kasse/Personal	1,000	09	09	1,000	09	
55	SB Organisation/Veranstaltungen	1,000	11	11	1,000	11	
56	SB maritimer Tourismus/Projektkoord.	1,000	08	08	1,000	08	befr. bis 31.12.2018
57	SB maritimer Tourismus/Projektkoord.	-	-	-	1,000	08	befr. bis 31.12.2018

lfd. Nr.	Bezeichnung der Stelle	Anzahl und Bewertung im Vorjahr		Tatsächliche Besetzung am 30.06. des Vorjahres	Anzahl und Bewertung im Planjahr		Bemerkungen
1	2	3		4	5		6
1A	Auszubildende/r	-	-	-	1,000	TVAöD	01.09.2016-31.08.2019
2A	Auszubildende/r	1,000	TVAöD	-	1,000	TVAöD	01.09.2016-31.08.2019
3A	Auszubildende/r	1,000	TVAöD	TVAöD	1,000	TVAöD	01.09.2014-31.08.2017

Name des Betriebs/Unternehmens:

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde

Bilanz für das Jahr 2014

Aktivseite		Jahr	Vorjahr
		2014	2013
A.	**Anlagevermögen**		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		
1.	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	23.753,59	9.654,47
2.	Geleistete Anzahlungen		
II.	Sachanlagen		
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte		
a)	Geschäfts, Betriebs- und andere Bauten	1.964.117,75	1.674.771,60
b)	Bahnkörper und Bauten des Schienenweges		
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10.104.249,98	10.104.249,98
4.	Bauten auf fremden Grundstücken, die nicht zu Nummer 1 oder 2 gehören	244.849,41	46.007,47
5.	Erzeugungs-, Gewinnungs- und Bezugsanlagen [1)]		
6.	Verteilungsanlagen [1)]		
7.	Gleisanlagen, Streckenausrüstung und Sicherheitsanlagen		
8.	Fahrzeuge für Personen- und Geschäftsverkehr		
9.	Maschinen und maschinelle Anlagen, die nicht zu den Nummern 5 bis 8 gehören		
10.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	273.641,48	293.366,95
11.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	22.871,88
III.	Finanzanlagen		
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen [2)]		
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen [2)]		
3.	Beteiligungen		
4.	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
5.	Wertpapiere des Anlagevermögens		
6.	Sonstige Ausleihungen		
B.	**Umlaufvermögen**		
I.	Vorräte		
1.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		
2.	Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		
3.	Fertige Erzeugnisse und Waren	42.192,27	39.121,76
4.	Geleistete Anzahlungen		
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	235.475,56	216.456,68
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen [2)]		
3.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
4.	Forderungen an die Gemeinde und deren Sondervermögen	19.040,25	794.559,69
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	7.965,23	9.887,90
III.	Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben	895.242,96	894.281,08
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**	6.370,13	4.528,28
		13.816.898,61	14.109.757,74

Passivseite		Jahr	Vorjahr
A.	**Eigenkapital**	5.000.000,00	5.000.000,00
I.	Stammkapital		
II.	Rücklagen		
1.	Allgemeine Rücklage	6.437.334,58	6.437.334,58
2.	Zweckgebundene Rücklage	80.579,60	80.579,60
III.	Gewinn/Verlust		
	Gewinn/Verlust des Vorjahres		
	Verwendung für ...../ Ausgleich durch		
	Jahresgewinn/Jahresverlust	0,00	0,00
B.	**Sonderposten**		
I.	mit Rücklagenanteil [3]	710.380,56	553.863,07
II.	zum Anlagevermögen		
1.	empfangene Ertragszuschüsse		
2.	Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter		
III.	Sonstige		
C.	**Rückstellungen**		
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,00	0,00
2.	Steuerrückstellungen		
3.	Sonstige Rückstellungen	456.190,00	430.690,00
D.	**Verbindlichkeiten**		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	633.179,58	693.057,13
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	49.273,97	49.597,00
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	174.660,00	150.002,46
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	174.660,00	150.002,46
4.	Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel		
5.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
7.	Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde und deren Sondervermögen	197.242,28	660.816,54
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	57.877,96	40.119,54
	davon		
a)	mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	57.877,96	40.119,54
b)	aus Steuern	42.014,54	26.731,57
c)	im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	0,00
E	**Rechnungsabgrenzungsposten**	69.454,05	63.294,82
		13.816.898,61	14.109.757,74

[1] Anlagen der Energie- und Wasserversorgung

[2] Die Begriffsbestimmung des § 15 Aktiengesetz findet sinngemäß Anwendung

[3] Die Vorschriften, nach denen der Sonderposten gebildet wurde, sind im Anhang anzugeben.

Name des Betriebs/Unternehmens:
Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde

Gewinn- und Verlustrechung

		2014	2013
1.	Umsatzerlöse	4.464.364,69	4.138.400,03
2	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen und Leistungen		
3	Andere aktivierte Eigenleistungen		
4.	Sonstige betriebliche Erträge	69.072,52	93.308,92
5.	Materialaufwand		
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	60.917,09	51.061,52
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.536.299,64	201.626,43
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	2.070.214,10	1.915.426,76
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		
	und für Unterstützung	466.662,89	432.924,54
	davon für Altersversorgung	70.009,36	66.250,75
7.	Abschreibungen		
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens		
	und Sachanlagen	235.180,84	218.391,15
	davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB		
	davon nach § 254 HGB		
	b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten		
	davon nach § 253 Abs. 3 HGB		
	davon nach § 254 HGB		
8.	Erträge aus Auflösungen von Sonderposten nach § 21 Abs. 4-6 EigVO	65.942,39	56.389,77
9.	Konzessionsabgabe		
10.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.108.690,18	2.092.652,20
11.	Erträge aus Beteiligungen		
	davon aus verbundenen Unternehmen		
12.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
	davon aus verbundenen Unternehmen		
13.	Zinsen und ähnliche Erträge	4.630,64	23.696,48
	davon aus verbundenen Unternehmen		
14.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		
15.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	27.563,18	30.974,80
	davon an verbundene Unternehmen		
16.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		
17.	Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen		

18.	Aufwendungen aus Verlustübernahme		
19.	Außerordentliche Erträge		
20.	Außerordentliche Aufwendungen		
21.	Außerordentliches Ergebnis		
22.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
23.	Sonstige Steuern	6.796,95	6.287,77
24.	Jahresgewinn/Jahresverlust vor zweckgebundenem Ertrag	-908.314,63	-637.549,97
25.	Zweckgebundene Erträge aus Anlageverkäufen	0,00	0,00
26.	Verlust/Gewinn vor Ausgleich	-908.314,63	-637.549,97
27.	Verlustausgleichsanspruch	908.314,63	637.549,97
28.	Jahresverlust	0,00	0,00

Name des Betriebs/Unternehmens:

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde

Finanzrechnung

-in TEUR-

	Bezeichnung	Ergebnis des Vorjahres	Wirtschaftsjahr
		2013	*2014*
1	Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaf-tern) vor außerordentlichen Posten nach interner Leistungsverrechnung	0	0
2	Abschreibungen (+)/ Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	218	235
3	Auflösung (-)/ Zuschreibungen (+) auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-56	156
4	Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
5	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)		-4
6	Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	178	754
7	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-68	25
8	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	244	-414
9	Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus außerordentlichen Posten		
10	**Summe Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit**	516	752
11	(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens	1	
12	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen	-85	-695
13	(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens		
14	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		
15	(+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		
16	(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		
17	(+) Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen		
	davon a) empfangene Ertragszuschüsse		
	b) Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter		
18	(-) Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen		
19	**Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit**	-84	-695
20	(+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0
21	(-) Auszahlungen an die Gemeinde		
22	(+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und der Begebung von Anleihen	0	180
23	(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten	-39	-236
24	**Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit**	-39	-56
25	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10, 19, 24)	392	1
26	(+/-) Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands		
27	(+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	502	894
28	**Finanzmittelbestand am Ende der Periode**	894	895

Name des Betriebs/Unternehmens:
Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde

Anlagenübersicht 2014

Posten	Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen, Wertberichtigungen						Restbuchwerte		Wertminderung durch unterlassene Instandhaltung, Altlasten, sonstiges
		Stand zum 31.12.	Zugänge im Jahr	Abgänge im Jahr	Umbuchungen im Jahr	Stand zum 31.12.	Aufgelaufene Abschreibungen zum 31.12.	Zuschreibungen im Jahr	Abschreibungen im Jahr	Umbuchungen im Jahr	Aufgelaufene Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen zum 31.12.	Restbuchwerte am Ende des Jahres	Restbuchwerte am Ende des Jahres	
		Vorjahr [1]	*Wirtschaftsjahr*	*Wirtschaftsjahr*	*Wirtschaftsjahr*	*Wirtschaftsjahr*	*Vorjahr*	*Wirtschaftsjahr*	*Wirtschaftsjahr*	*Wirtschaftsjahr*		*Wirtschaftsjahr*	*Wirtschaftsjahr*	*Vorjahr*	
		in TEUR													
I	**Immaterielle Vermögensgegenstände**														
1.	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	40	21	0	0	61	31	7	0	0	0	38	24	10	
2.	Geleistete Anzahlungen														
Summe immaterielle Vermögensgegenstände		40	21	0	0	61	31	7	0	0	0	38	24	10	
II	**Sachanlagen**														
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte														
a)	Geschäfts, Betriebs- und andere Bauten	4.040	408	0	0	4.448	2.362	122	0	0	0	2.484	1.964	1.677	
b)	Bahnkörper und Bauten des Schienenweges														
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten														
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10.104	0	0	0	10.104	0	0	0	0	0	0	10.104	10.104	
4.	Bauten auf fremden Grundstücken, die nicht zu der Nummer 1 oder 2 gehören	208	218	0		426	165	16	0	0	0	181	245	43	
5.	Erzeugungs-, Gewinnungs- und Bezugsanlagen [2]														
6.	Verteilungsanlagen [2]														
7.	Gleisanlagen, Streckenausrüstung und Sicherheitsanlagen														
8.	Fahrzeuge für Personen- und Geschäftsverkehr														
9.	Maschinen und maschinelle Anlagen, die nicht zu den Nummern 5 bis 8 gehören														
10.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.312	71	48	0	1.335	1.019	90	0	0	48	1.062	274	294	
11.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	23	603	0	-626	0	0	0	0	0	0	0	0	23	
Summe Sachanlagen		15.687	1.300	48	-626	16.313	3.546	228	0	0	48	3.727	12.587	12.141	
III	**Finanzanlagen**														
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen														
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen														
3.	Beteiligungen														
4.	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht														
5.	Wertpapiere des Anlagevermögens														
6.	Sonstige Ausleihungen														
Summe Finanzanlagen															
Summe Anlagevermögen		15.727	1.321	48	-626	16.374	3.577	235	0	0	48	3.764	12.611	12.151	
Summe Sonderposten [3]							554	222	66			710			

[1] Einschließlich aller aufgelaufener Zu- und Abgänge sowie Umbuchungen.

[2] Anlagen der Energie- und Wasserversorgung

[3] Korrespondierend zur Entwicklung des Anlagevermögens ist die Entwicklung der Sonderposten mit in die Anlagenübersicht aufzunehemn.

Name des Betriebs/Unternehmens:
Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde

Forderungsübersicht 2014

lfd. Nr.		Bilanzwert zum Ende des Vorjahres	Bilanzwert zum Ende des Wirtschaftsjahres	vorgenommene Wertberichtigungen für das Wirtschaftsjahr	Forderungen zum Ende des Wirtschaftsjahres davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	von über einem bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren
		in TEUR					
1	**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**	209	284	49	235		
	- davon a) öffentlich-rechtliche Forderungen						
	b) privatrechtliche Forderungen	209	284	49	235		
2	**Forderungen gegen verbundene Unternehmen**						
	- davon a) öffentlich-rechtliche Forderungen						
	b) privatrechtliche Forderungen						
3	**Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**						
	- davon a) öffentlich-rechtliche Forderungen						
	b) privatrechtliche Forderungen						
4	**Forderungen gegen die Gemeinde und deren Sondervermögen**	795	19	0	19		
	- davon a) öffentlich-rechtliche Forderungen	795	19	0	19		
	b) privatrechtliche Forderungen	0	0	0	0		
5	**Sonstige Vermögensgegenstände**	**10**	**8**	**0**	**8**		
	Summe Forderungen	1.014	311	49	262	0	0

Name des Betriebs/Unternehmens:
Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde

Verbindlichkeitenübersicht 2014

lfd. Nr.	Bezeichnung	Verbindlichkeiten zum 31.12. *Wirtschaftsjahr* mit einer Restlaufzeit			Stand zum 31.12. *Wirtschaftsjahr*	Abzinsung zum 31.12. *Wirtschaftsjahr*	Stand zum 31.12. *Wirtschaftsjahr*	davon durch Grundpfand-rechte oder ähnliche Rechte besichert	Art und Form der Sicherheit	Stand zum 31.12. *Vorjahr*
		bis zu einem Jahr	von über einem bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren	(Nominalwert)		(Bilanzwert)			(Bilanzwert)
		in TEUR								
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49	219	365	633	0	633			693
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	49								
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen									
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr									
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175	0	0	175	0	175			142
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	175								
4.	Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel									
5.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen									
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht									
7.	Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde und deren Sondervermögen	197	0	0	197	0	197			661
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	58	0	0	58	0	58			40
	davon:									
a)	mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	16			16		16			13
b)	aus Steuern	42			42		42			27
c)	im Rahmen der sozialen Sicherheit	0			0		0			
9.	**Summe der Verbindlichkeiten**	**479**	**219**	**365**	**1.063**	**0**	**1.063**	**0**	**0**	**1.536**

Gemeinde/Landkreis/Zweckverband 1)
Hansestadt Rostock

Finanzplan für das Jahr 2016
für
(Name des Eigenbetriebs / des Unternehmens - entfällt bei Zweckverband -)
Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde

Teil C: Übersicht über die Einnahmen und Ausgaben, die sich auf die Finanzplanung für den Haushalt der Gemeinde auswirken

(Alle Beträge in TDM/TEUR)

	Bezeichnung	Jahr 2015 (lfd. Jahr.)	Jahr 2016 (Planjahr)	Jahr 2017 (1. Folgejahr)	Jahr 2018 (2. Folgejahr)	Jahr 2019 (3. Folgejahr)
1.	**Einnahmen:** Zuweisungen der Gemeinde	-	-	-	-	-
	a) zur Eigenkapitalaufstockung	-	-	-	-	-
	b) zum Verlustausgleich	1.280	1.280	1.495	1.560	1.425
	c) Investitionszuschüsse	-	-	-	-	-
2.	Darlehen der Gemeinde	-	-	-	-	-
1.	**Ausgaben:** Ablieferungen an die Gemeinde	-	-	-	-	-
	a) von Rückzahlung Ausgleich Vorjahr	-	-	-	-	-
	b) von Konzessionsabgaben	-	-	-	-	-
	c) von Verwaltungskostenbeiträgen	-	-	-	-	-
	d) bei Eigenkapitalentnahmen	-	-	-	-	-
2.	Tilgung von Darlehen der Gemeinde	-	-	-	-	-

* ohne Verlustvortrag Vorjahre

1) Nichtzutreffendes streichen

Hansestadt Rostock
Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: 2015/BV/1398
Status öffentlich

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

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

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

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

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

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

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

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

Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt: 61
Produkt: 51102 Bezeichnung: Städtebauliche Planung
Investitionsmaßnahme Nr.: Bezeichnung:

Haushaltsjahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Aufwendungen	Einzahlungen	Auszahlungen
2016	51102.56255010 Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen-städtebauliche Planung, Landschaftsplanungen		1.026,37 €		1.026,37 €

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

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

Begründung in Bezug auf Gewässerausbaukosten:

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

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

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

Die Kosten für die Herstellung der verkehrlichen Erschließung (Straßenausbau inkl. Oberflächenentwässerung) bzw. von Ausgleichsmaßnahmen sollen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen durch private Träger getragen werden (s. Pkt. 7.2 der Begründung).
Die Planstraße A geht sodann in die Baulast der Hansestadt Rostock über; die Unterhaltungskosten hierfür werden nach den Kostenkennziffern des Tief- und 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 Straßenbaubeitragssatzung 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

2015/BV/1398

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 Biestower Damm 10a	18059 18055	Rostock Rostock		X 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	Liegenschaftsmanagement	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	Blankenhagen		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 Auskunfts-	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	

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	Behörden Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 17.07.2014	Posteingang 23.0702014
Stellungnahmen		Behandlung		

(2)

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 | 1388
eingeg. am: 23. JULI 2014
weitergeleitet an: 61.30

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

Schwerin, den 17.07.2014

25.7.
61.21
Schö 25.7.14
T.S.

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze 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 Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

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
Hansestadt Rostock / Amt für Stadtplanung – PE-Nr.: 1445 eingeg. am: 31. JULI 2014 – Wie + Stuö weitergeleitet an: 61.30 von: 50 an: 61.30 29. Juli 2014 Sachb.: Hr.Jarohs / -6033 Fr. Oldörp/ - 1024 GZ / 50.01 **Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 "Dorf Toitenwinkel"** **hier Anfrage vom 10.07.2014; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** Grundsätzlich befürwortet das Amt für Jugend und Soziales der Hansestadt Rostock den 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel". 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 Lebensälterer auszurichten (z.B: in Form von Parkbänken; Schattenplätze etc.) 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. Robert Pfeiffer Kommissarischer Amtsleiter	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. 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 immobilenwirtschaftlichen Gründen ins Leere laufen lassen. 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 lebensälterer Personen in der Freiraumgestaltung hingewiesen. **Die Anregung wird 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. 5_1	Behörden Amt für Raumordnung und Landesplanung	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 18.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

Amt für Raumordnung und Landesplanung
REGION ROSTOCK

[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock]

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

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung | PE-Nr.: 1616
eingeg. am: 18. AUG. 2014
weiterge-leitet an: 61.30

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

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
61.21/61.31.10/schö	10.07.2014	110-506.12/14.WA.155	89463	12.08.2014

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“**

Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:
- Satzung/Planzeichnung M 1 : 1.000 (Entwurf, Stand 28.05.2014)
- Begründung zum B-Plan (Entwurf, Stand 28.05.2014)

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
- städtebaulicher Verdichtung und tlw. 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.

Der Plangeltungsbereich beträgt 21,35 ha.

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.

3. Ergebnis der Prüfung
Meine Stellungnahme vom 11.04.2011 zur o. g. Planung bleibt weiterhin gültig.

Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. **2_006/09** erfasst.

Schäde

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.)

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind 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. 5_2	Behörden Amt für Raumordnung und Landesplanung	Postausgang 08.03.2011	Schreiben vom 11.04.2011	Posteingang 13.04.2011
Stellungnahmen		Behandlung		

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

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“**

Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:
- 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)

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.

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.

Zum Untersuchungsrahmen des Umweltberichts sind aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise zu geben.

Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. **2_006/09** erfasst.

Schade

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		

Hansestadt Rostock | Amt für Stadtplanung | PE-Nr. 1693 | eingeg. am: 20. AUG. 2014 | weitergeleitet an: 61.30

von: 67.11

an: 61

Rostock, den 12.08.2014
Sachbearbeiterin: Landefeld-Gessulat
Tel.: -8525 / Fax.: 8591
haik.landefeld-gessulat.henschel@rostock.de
Gz.: 67.11-05

B-Plan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“
Auslegung des B-Plan -Entwurfes
hier: Stellungnahme der UNB im Rahmen der TÖB-Beteiligung

Folgende Einwendungen seitens der UNB zum o.g. B-Plan-Entwurf sind in die Abwägung einzubeziehen:

Stellungnahme zur Begründung

S.15, Mitte:
Hier sind alle Sätze in Bezug auf die Waldneuanlage zu streichen. Diese ist nicht mehr Bestandteil der Planung.

bezogen auf:
S.26, mittlerer Absatz, S.41, oben, S.42, Abschnitt *Fledermäuse*, S.44, Abschnitt *Fazit*:
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.

S.40, 2. Absatz von oben:
Der Satz muss berichtigt werden:
„Drei Arten sind im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie gelistet (*Neuntöter*, Rohrweihe, Rotmilan).“ Statt *Neuntöter* steht im Text fälschlicherweise *Habicht*.

S.46, unten, Aufzählung der Ausgleichsmaßnahmen:
hier ist zu streichen: „- *Anpflanzung entlang des Planweges D*“. Diese Anpflanzung ist keine Ausgleichsmaßnahme.

Stellungnahme zum Textteil, Teil B des B-Planes:

Folgende Festsetzung ist hinzuzufügen:
Im öffentlichen Raum sind nur Beleuchtungen, die eine geringe Anlockwirkung auf Insekten aufweisen (z.B. Natriumdampflampen, LED-Lampen), einzusetzen.

Folgende Festsetzungen sind zu streichen bzw. zu aktualisieren

Die gesamte TF 4.12 ist zu streichen, da auf keiner nachweislichen Grundlage erstellt.

In TF 5.2 ist zu streichen: *Nr. 4.12 (Raute 12)*

Der Begründungstext wurde entsprechend den Hinweisen wie folgt berichtigt:
S. 15 – Streichung Waldneuanlage;
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.
S. 40 – Berichtigung Neuntöter;
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.

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).
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.

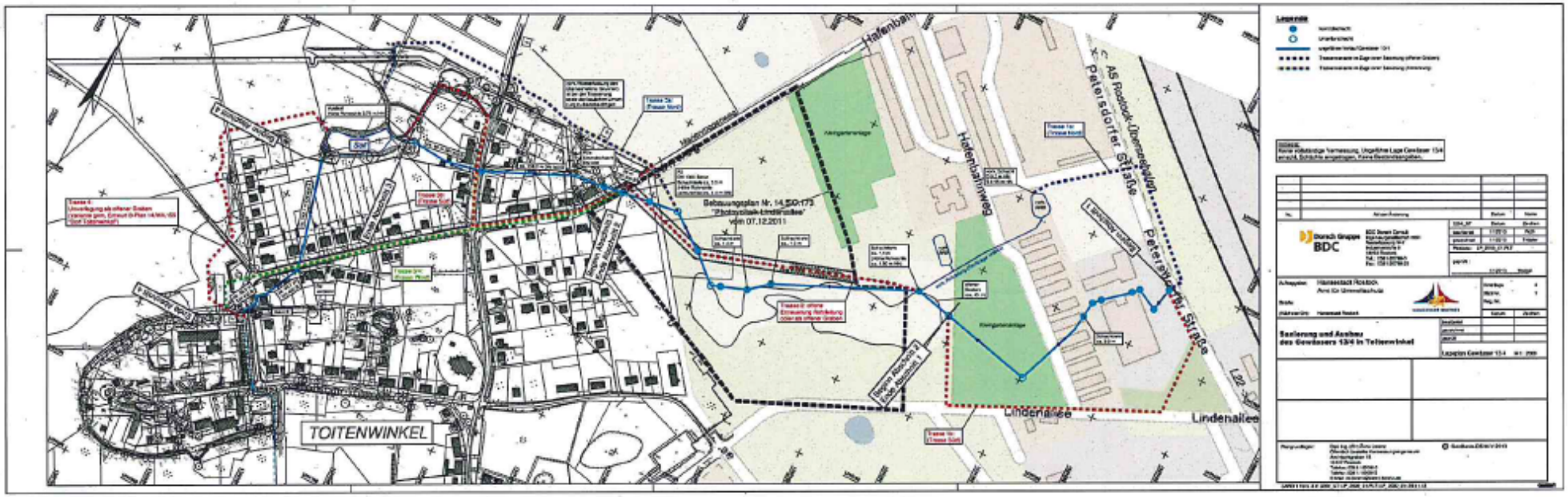
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			**Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“**	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 7_2	Behörden Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 20.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
Stellungnahme zum Grünordnungsplan 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. Unter dem Punkt 4.1.2 Fauna ist die Auswertung der Kartierergebnisse 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. 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. 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. Dr. – Ing. Stefan Neubauer	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. **Die Anregungen und Hinweise 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. 8_1	Behörden Amt für Umweltschutz	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 25.07.2014	Posteingang 27.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung PF-Nr. 1757 eingeg. am 27. AUG. 2014 Wietschö weitergeleitet an 61.30 FU Rostock, den 25.07.2014 Sachb.: 73.38-schm, □ - 7337 / Fax: 7373 **sven.schmeil@rostock.de** Gz. 73.0 von: 73 an: 61 **Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz zu B-Plan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“, 2. Entwurf** **Stand: Auslegung** Wir bitten um Berücksichtigung und Aufnahme einer geänderten Trassenführung (Variante 3a) für den östlichen Verlauf des Gewässers 13/4 in den Entwurf des Bebauungsplans: Oberhalb der Biotope an der nördlichen Grenze nach Osten des Bebauungsplangebietes besteht Anpassungsbedarf, weil die Einarbeitung der gegenwärtigen Trassenführung in den Entwurf des Bebauungsplans bereits vor der Erstellung des Gutachtens durch BDC erfolgte. 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. Der im Bebauungsplan gesicherte westliche Verlauf unterhalb der Biotope entspricht den Vorschlägen des Gutachtens durch BDC und soll unverändert bleiben. (Rückfragen bitte an Thomas Wenske, Tel.: -7321) Dr. Brigitte Preuß	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). Unter Pkt. 7.3 der Planbegründung wurde die Kostenschätzung entsprechend aktualisiert. **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. 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
von: 60.1 über: 60 Hi 29.07.2014 an: 61 28.07.2014 Sachb.: Frau Wolter 0381 381 6352/ 0381 381 6903 karen.wolter@rostock.de Gz. 60.141/63.40 Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung PE-Nr. 14440 eingeg. am: 30. JULI 2014 weitergeleitet an: 61.30 Aktenzeichen: 02506-14 Vorhaben: Anforderung Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 "Dorf Toitenwinkel" Bauort: Gemarkung: Flur: Flurstück: hier: Ihr Schreiben vom 10.07.2014 Stellungnahme: Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände oder Ergänzungen zum 2. Entwurf o.g. Bebauungsplanes, Bearbeitungsstand 28.05.2014. Hinweis: 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. Marion Heimhardt	Die Verweise in der Textfestsetzung 6.3 wurden berichtigt.

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
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 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 d nachzuweisenden Stellplätze in Abänderung zur Stellplatzsatzung HRO auch für Gebäude mit Altenwohnungen mind. 1 Stellatz pro WE im B-Plan festzusetzen. Mit freundlichen Grüßen Karen Wolter Dipl.-Ing. (FH) Sachgebietsleiterin SG 1 Hansestadt Rostock Bauamt Abteilung Bauordnung Holbeinplatz 14 18069 Rostock email: karen.wolter@rostock.de phone: + 49 (0) 381 - 381 6352 fax: + 49 (0) 381 - 381 6903	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. **Die Anregungen 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. 10	Behörden Bauamt Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 19.08.2014	Posteingang 22.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

von: 60.2

Hansestadt Rostock | PS-Nr. 1714
Amt für Stadtplanung
eingeg. am: 22. AUG. 2014
weitergeleitet an: 61.30

19.08.2014
Sachb. Frau Immig
Tel. – 6034
Gz. 60.23/60.31

an: 61
67

B-Plan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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.

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.

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.

Weitere Hinweise zum B-Plan haben wir nicht.

Ulrike Wilke

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).

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. 12	Behörden Betrieb für Bau- und Liegenschaften	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 08.08.2014	Posteingang 13.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern Geschäftsbereich Schwerin **Mecklenburg Vorpommern** Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung bbl-mv 1571 eingeg. am: 13. AUG. 2014 Wirtschaft Weitergeleitet an: 61.30 Hei **Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern** 19055 Schwerin, Werderstraße 4 Hansestadt Rostock Der Oberbürgermeister Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Am Holbeinplatz 14 18069 Rostock Bearbeitet von: Herrn Petereit Telefon: 0381 469 87413 AZ: SN-B1028 -TÖB - 05 - LB 152 olaf.petereit@bbl-mv.de Rostock, 08.08.2014 **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 Plangeltungsbereich 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 Bleyder Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin	Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; abwägungsrelevante Belange sind insoweit nicht zu berücksichtigen. 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. **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. 13_1	Behörden Brandschutz- und Rettungsamt	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 24.07.2014	Posteingang 29.07.2014

Stellungnahmen	Behandlung
Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung PF-Nr. 1426 eingeg. am: 29. JULI 2014 weitergeleitet an: 61.30 von: 37.51-1 24.07.2014 Sachb. Herr Konarski, ☎ -6731547 Gz.37.51-1 /Az.37.31.04 Az.: g-192ko2014 an: 61.21 Frau Schölens **Brandschutztechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ – 2. Entwurf** Nach Einsichtnahme in die eingereichten Unterlagen, wie z.B. Grundrisse, Schnitte und Ansichten, wird auf Grundlage des § 19 PPVO M-V und § 20 (1) BrSchG M-V zum o.g. Bauvorhaben aus brandschutztechnischer Sicht zu nachfolgenden feuerwehrspezifischen Inhalten: - Anforderungen, die sich aus der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ergeben, - Zugänglichkeit zu Grundstücken einschließlich Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr (soweit diese von der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ abweichen), - Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr insbesondere zur Lage und Anordnung der zum Anleitern bestimmter Stellen, - Einrichtungen der Brandbekämpfung, - Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, - Brandmeldeanlagen, - Alarmierungsanlagen für in Objekten befindliche Personen - betriebliche Maßnahmen der Brandverhütung und Brandbekämpfung sowie zur Rettung von Menschen und Tieren, wie z.B. Hausfeuerwehr, Brandschutzordnung, Alarmordnung, Feuerschutzübungen, wie folgt Stellung genommen. **1. Anforderungen** 1.1 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“). *Anmerkung:* Insbesondere sind die Kurvenradien in den Zufahrten oder Ausfahrten in bzw. aus der Planstraße A in B oder umgekehrt entsprechend zu dimensionieren. 1.2 In der Planstraße C ist mittig eine Ausweichmöglichkeit für ein Fahrzeug zu planen. 1.3 Für die Planstraße A ist eine Wendeanlage gemäß Anlage Bild 57 (R=9,0m) herzustellen. Straßenlaternen etc. dürfen den Wendevorgang nicht beeinträchtigen. **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. 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)	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. 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. 1.3 s.u. unter Berücksichtigung der ergänzenden Stellungnahme v. 12.06.15 1.4 Die Festlegung von Hydrantenstandorten ist Gegenstand der nachfolgenden Erschließungsplanung. In der Planbegründung wurde ergänzend auf das Abstimmungserfordernis hingewiesen (Pkt. 3.6.2). Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nachfolgende Planungsebenen und berühren keine Regelungsinhalte des B-Plans.

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
2. **Hinweise** 2.1 Es wird davon ausgegangen, dass sich oberhalb 8 m Brüstungshöhe keine weiteren zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges notwendigen Fenster oder anzuleiternde Stellen befinden (siehe Pkt. 1.3). Alternativ können die Rettungswege baulich gesichert werden (zwe notwendige Treppen je Nutzungseinheit oberhalb 8m Brüstungshöhe über Gelände oder jeweils ein Sicherheitstreppenraum). 2.2 Ruhender Verkehr darf die Nutzung auch der verkehrsberuhigten Flächen nicht beeinträchtigen. Auch ist in den Wendehämmern beidseitiges Halteverbot vorzusehen. 2.3 Poller im Zuge Feuerwehrzufahrten sind mit einer Feuerwehrschließung auszustatten. Frank Konarski **Anlage** Wendeanlagen aus der RAST, Bild 57	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. 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. 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. 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). 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 Anleitern bestimmte Fenster zugelassen werden (Einfügung Textfestsetzung 1.4). Ein Erfordernis für den Einsatz eines Hubrettungsfahrzeuges entsteht dann nicht. Der Grundstückseigentümer hat dieser Planänderung gegenüber dem öff. ausgelegten Planentwurf am 01.09.2015 nach § 4a (3) BauGB zugestimmt.

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
Brandschutztechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ – 2. Entwurf **Hier Arbeitsstand** 28.05.2015 Nach Einsichtnahme 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: - Anforderungen, die sich aus der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ergeben, - Zugänglichkeit zu Grundstücken einschließlich Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr (soweit diese von der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ abweichen), - Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr insbesondere zur Lage und Anordnung der zum Anleitern bestimmter Stellen, - Einrichtungen der Brandbekämpfung, - Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, - Brandmeldeanlagen, - Alarmierungsanlagen für in Objekten befindliche Personen - betriebliche Maßnahmen der Brandverhütung und Brandbekämpfung sowie zur Rettung von Menschen und Tieren, wie z.B. Hausfeuerwehr, Brandschutzordnung, Alarmordnung, Feuerschutzübungen, wie folgt ergänzend Stellung genommen. **1. Anforderungen** 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. **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. Gemäß Abnahmeprüfung zur Drehleiter DLAK 23-12 beträgt der **Wendekreis weniger als 19m**. Insofern ist zuvor genannter Wenderadius gerechtfertigt. Das Fahrzeug besitz keine lenkbare Hinterachse; die Länge beträgt ca. 10,2 m; der Radstand 4,81m. **2. Hinweise** 2.1 Bäume dürfen die Befahrung insbesondere in Kurvenbereichen, wie z.B. von Planstraße in Planstraße B nicht beeinträchtigen. Frank Konarski **Anlage** - Abnahmeprüfung zur Drehleiter DLAK 23-12	Die städtebauliche Intention, die Kopfsituation der Lindenallee und den ehem. Gutshausstandort baulich zu betonen wird dabei gewahrt. Die gegenüber dem Umfeld etwas erhöhte Traufhöhenfestsetzung und die Zulassung eines steilen Daches (DN max. 48°, OK max. 13 m) werden unbeschadet der Sicherung des 2. Rettungsweges beibehalten. Die sich ergebenden Beschränkungen der Ausbaumöglichkeit für ein 2. Dachgeschoss (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. In der Abwägung zwischen einem angemessenen Erschließungs- und Unterhaltungsaufwand und den Ausbaumöglichkeiten für ein Einzelgebäude im WA 1 wird deshalb entschieden, von der angeregten größeren Dimensionierung der Wendeanlage (Planstr. A) abzusehen. Für das im WA 1 zugelassene Gebäude ergibt hieraus eine bauordnungsrechtlich bedingte Ausbaubeschränkung (s.o.). In der Planbegründung wird auf diesen bauordnungsrechtlichen / brandschutztechnischen Sachverhalt ergänzend hingewiesen (Planbegründung, Pkt. 3.3) Der Wendehammer wird unverändert mit einem 12 m - Wendekreis dimensioniert. Er genügt damit den Anforderungen eines dreiachsigen Müllfahrzeuges und eines Löschfahrzeuges. **Die Anregungen 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. 14_1	Behörden BUND Rostock	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 05.08.2014	Posteingang 07.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

14

BUND
FREUNDE DER ERDE

Hansestadt Rostock (PE-Nr.)
Amt für Stadtplanung 1521
eingeg. am: 07. AUG. 2014
weitergeleitet an: 61.30

BUND-Gruppe Rostock, Wismarsche Straße 3, 18057 Rostock

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Dürten Schölens
Sachbearbeiterin
Sachgebiet Stadtentwicklungsplanung und Flächennutzungsplanung
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland

BUND-Gruppe Rostock
des BUND-Landesverbandes
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Wismarsche Straße 3
18057 Rostock
Telefon: 0381-4902403
Vorsitzende: Susanne Schumacher & Markus Brost

Absender dieses Schreibens:
Dr. Ursula Karlowski

Ihr Zeichen:	Ihre Nachricht vom:	Unser Zeichen:	Datum:
		4-14/-/UK (bitte stets angeben)	5. August 2014

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"

Sehr geehrte Frau Schölens,

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.

Zitat aus dem B-Plan (S.58): *„Bei der Festsetzung des Baugebietes WA 9 wurden ebenfalls Bedenken wegen einer übermäßigen baulichen Verdichtung berücksichtigt und die ursprünglichen Planungsansätze erheblich reduziert;"*

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 2416,65 m², bei einer GRZ von 0,25 ergeben sich daher 604 m² und somit eine tatsächliche Reduzierung der Bebauung um nur 14 m².)

Somit bleiben die Gegenargumente unverändert bestehen:

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 Reichholf bereits mehrfach Untersuchungsergebnisse vorgelegt: Reichholf, Josef (2007) : Stadtnatur; Reichholf, 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 Herabstufung der Qualität dieser Gebiete wird erheblich negative Auswirkungen auf die lokale Population der Tiere mit sich bringen

Reduzierungen:
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. Danach waren bezüglich des Baugebietes WA 9 Planungsansätze 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 Planweges 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; heranzuziehen ist auch die Erschließungssituation und die geometrische Konfiguration der Bauflächen.

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 umgebenden 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 Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten bzw. von deren Lebensstätten ausgelöst wird. Dies fiele unter die Verbotsnormen des § 44 (1) BNatSchG und wäre unzulässig bzw. durch besondere Maßnahmen auszugleichen. Die Beeinträchtigung 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
-2 — und ist somit auszuschließen. Durch den Entwurf des B-Planes werden diese Sachverhalte unzureichend oder gar nicht beachtet. 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. 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.	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. 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). Zu 3. Städtebaulicher Missstand: 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).

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
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. 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. 6. Die Ortsmitte gilt nach jetzigem Recht als Außenbereich und sollte auch aus kulturhistorischer Sicht zum Erhalt eines unbebauten Dorfangers keinerlei Bebauung erfahren.	<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. <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.

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
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. 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 das WA 9) zerstört. Die Gewässer-Renaturierung reicht nicht aus, um die Laubfrosch-Population zu erhalten. Laubfrösche (Hyla *arborea*) 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. 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.	Zu 7., 9. Baumfällung Planweg D: 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 (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. Entgegen den Ausführungen ist die Baumfällung unvermeidbar. Die Erschließung des Baulandpotenzials WA 9 ist nur über eine Zufahrt zwischen den Wohngrundstücken Marienroggenweg 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). Das Vermeidungsgebot ergibt sich aus § 15 (1) BNatSchG und soll sicherstellen, dass ein mit einem Eingriff verfolgter Zweck ohne oder mit den geringstmöglichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verwirklicht wird und zumutbare Alternativen mit geringeren Eingriffen 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 Ausgleich des mit dem Planweg D verursachten Eingriffs, der auf der Grundlage des landesweit regelmäßig angewendeten Bewertungsmodells des LUNG M-V (Hinweise zur Eingriffsregelung) in die Bilanzierung nach § 1a (3) BauGB eingestellt wurde.

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
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 das WA 9) zerstört. Die Gewässer-Renaturierung reicht nicht aus, um die Laubfrosch-Population zu erhalten. Laubfrösche (Hyla *arborea*) 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. 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. 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 dazugehörende Planstraße D gestrichen wird. Ebenso lehnt der BUND Rostock die **Bebauung des WA 11** mit folgender Begründung ab: Die Bedeutung des ehemaligen Trafohaus/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. 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 erblichen	<u>Zu 8. Laubfrosch / Kleingewässer Flst. 32/6</u> 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. 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. Sowohl die Annahme der Zerstörung wichtiger Teilhabitate des Laubfroschs als auch die Annahme eines Laichhabitats einer Laubfrosch-Population ist deshalb unbegründet. **Die Anregung, die Planstraße D und das Baugebiet WA 9 zu streichen, bleibt wegen der insgesamt zu 1. – 9. ausgeführten Begründung unberücksichtigt.** <u>Zu WA 11 / Trafoturm:</u> 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.

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
—3—	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) Im Baugebiet WA 11 wird eine Bebauung für max. 2 Einfamilienhäuser im Abstand ≥ 17 m zum Trafoturm zugelassen. Die festgesetzte Bauhöhe Traufhöhe ≤ 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 ausschwärmende Tiere vermieden wird. Eine Beeinträchtigung von Ausflugsrouten / Flugstraßen ist deshalb nicht zu erwarten. Ein 50 m-Abstandskriterium ist nicht normiert. Im Baugebiet WA 11 befinden sich keine Bäume oder Masten; Sitzwarten von Vögeln können deshalb nicht beeinträchtigt sein. Die Festsetzung des WA 11 geht auf frühzeitige Bürgeranregungen zurück. **Das Baugebiet WA 11 bleibt deshalb unverändert Bestandteil des B-Plans.** <u>Zu Nordfledermaus:</u> 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. 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). **Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.**

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.

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.

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.

Um ungestörte Ausflugsrouten und Nahrungshabitate zu gewährleisten, ist ein Mindestabstand von 50 Metern zum ehemaligen Trafoturm von Bebauung freizuhalten.

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

Hier wird mitgeteilt, dass außer den in den Unterlagen festgestellten und aufgeführten vier Fledermausarten, Nyctalus noctula, Eptesicus serotinus, Pipistrellus pipistrellus und Plecotus auritus, auch Rufe eines Fledermausdetektors aufgezeichnet wurden, die nach Auswertungssoftware der Art Nordfledermaus (Eptesicus nilssonii) zugeordnet wurden. Die Nordfledermaus ist, wie alle Fledermausarten, nach FFH Richtlinie Anhang IV geschützt.

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, Eptesicus nilssonii, nach 67 Jahren in Mecklenburg-Vorpommern wiederentdeckt, Nyctalus 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.

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.

Mit freundlichen Grüßen,

Karlowski

Dr. Ursula Karlowski

BUND Rostock

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
Rostock, 28. Juli 2014 **Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“** Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Zusendung des geänderten 2. Entwurfs des Bebauungsplans „Dorf Toitenwinkel“ einschließlich der Begründung dazu. Als Kirchengemeinde begrüßen wir grundsätzlich die Schaffung weiteren - bezahlbaren - Wohnraums im Dorf Toitenwinkel. 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 Gründfläche an der Kreuzung Krummendorfer Straße / Lindenallee. 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. 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. 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. Außerdem sind Straßenschäden zu befürchten. Wer wird sich hierfür verantwortlich zeichnen?	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. 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. 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. 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.

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		

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.

So bitten wir Sie um eine genaue Prüfung unserer Bedenken und grüßen Sie im Namen des Kirchengemeinderats Toitenwinkel

Ihr Pastor Martin Rautenkranz

SIEGEL DER KIRCHE ZU TOITEN-WINKEL

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.
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.
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.

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.

Die Bedenken 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. 18.2_1	Behörden Landeskirchenamt Außenstelle Schwerin	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 08.08.2014	Posteingang 12.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung

18

Landeskirchenamt
Außenstelle Schwerin
Evangelisch-Lutherische Kirche in Norddeutschland

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung PE-Nr. 1556
eingeg. am: 12. AUG. 2014 Wir+Schö
weitergeleitet an: 61.30

Münzstraße 8-10
19055 Schwerin
Postfach 11 10 63
19010 Schwerin
www.nordkirche.de

Landeskirchenamt, Außenstelle Schwerin, Münzstraße 8-10, 19055 Schwerin

An das Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Dezernat Recht

Auskunft bei: OKR Bernd Steinhäuser
Durchwahl: +49 385 20223-128
Fax: +49 385 20223-166
E-Mail: Bernd.Steinhaeuser@lka.nordkirche.d

Unser Zeichen: R St Rostock, Toitenwinkel NK 5308-4
Datum: Schwerin, 8. August 2014

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Das Landeskirchenamt unterstützt insbesondere die Bedenken der Kirchengemeinde 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 Kirchengemeinde 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

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.
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).
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).

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 Südabschnitt 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).

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.

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		

Lindenallee/Krummendorfer Straße passieren müssen. Dabei ist zu bedenken, dass es bei den Trauernden häufig um ältere Menschen handelt

Wir würden es sehr begrüßen, wenn die von der Kirchengemeinde vorgetrag Einwendungen nochmals überdacht und bei den Planungen berücksichtigt werden könnt

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Steinhäuser
Oberkirchenrat

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 Gemeingebrauch 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.
Eine weitere Zufahrtsstraße wird deshalb nicht in den B-Plan aufgenommen.

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. 20	Behörden Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 30.07.2014	Posteingang 05.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
20 T · · ERLEBEN, WAS VERBINDET. Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung PF-Nr. 1486 eingeg. am: 05. AUG. 2014 WIT + Schö weitergeleitet an: 61.30 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 01059 Dresden Hansestadt Rostock 18050 Rostock EINGEGANGEN 01 AUG. 2014 IHRE REFERENZEN 61.21/61.31.10/schö / Frau Schölens / 10.07.2014 UNSER ZEICHEN 230278-2014 / PTI 23 / PPB2 ANSPRECHPARTNER Michael Höhn TELEFONNUMMER +49 30 835379492 DATUM 30.07.2014 BETRIFFT Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ der Hansestadt Rostock Sehr geehrte Frau Schölens, sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Planbereich befinden sich bereits zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Telekom. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Wir werden zu gegebener Zeit zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detaillierte Stellungnahmen abgeben. Mit freundlichen Grüßen i. A. Michael Höhn Michael Höhn Anlagen: keine	Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; abwägungsrelevante Belange sind insoweit 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. 22	Behörden E.DIS AG	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 29.07.2014	Posteingang 01.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

e.dis

Hansestadt Rostock | PF-Nr.: 1463
Amt für Stadtplanung
eingeg. am: 01. AUG. 2014
weitergeleitet an: 61.30 FU

E.DIS AG · Langewahler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree

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

E.DIS AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpomme
Betrieb Verteilnetze
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Karl-Heinz Schurr
T 038294 75-241
T 038294 75-206
karl-heinz.schurr
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-O-S

Neubukow, 29. Juli 2014

Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 "Dorf Toitenwinkel"
Ihr Schreiben vom 10. Juli 2014
Reg.-Nr.: Plu/14/38

Sehr geehrte Frau Schölens,

gegen die o.g. Planung bestehen unserseits keine Bedenken.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen der E.DIS AG.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

i.A. Bessel i.V. See

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König
Vorstand:

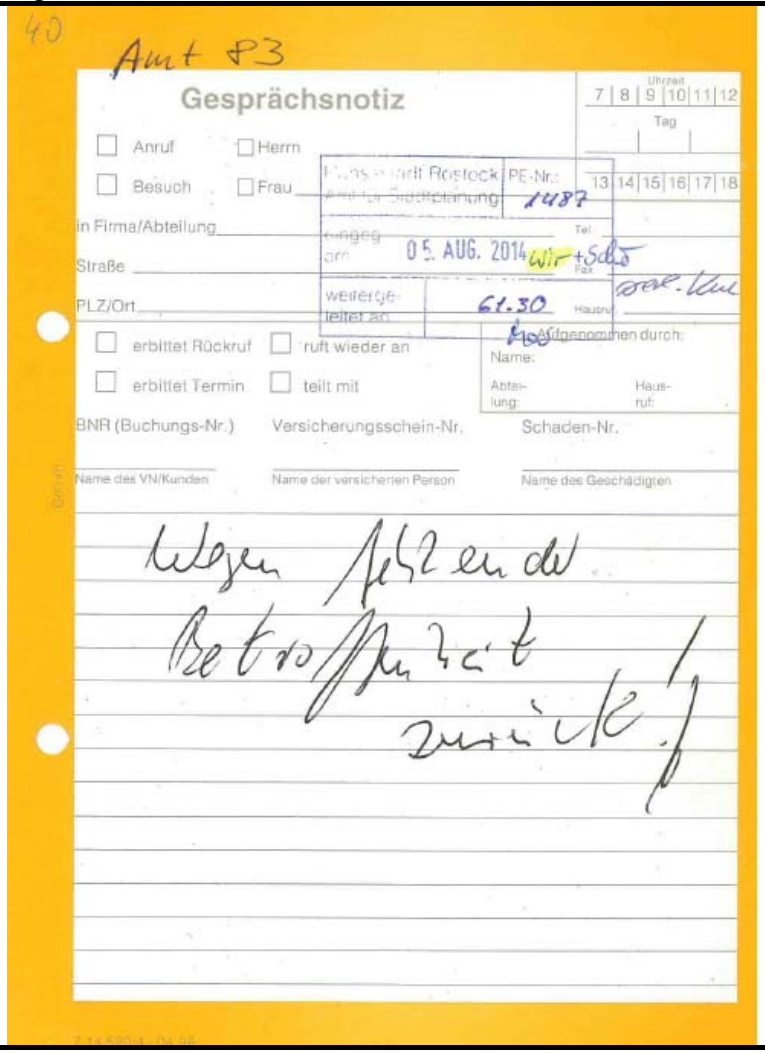
Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; abwägungsrelevante Belange sind nicht zu berücksichtigen.

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		
von: 88 Rostock, den 5. Aug. 2014 Sachbearb.: Herr Schölens, Tel.: 4611645/ Fax 4611649 dirk.schoelens@koe-rostock.de Gz.: 88.01 an: 61 Herrn Müller **Bebauungsplan Nr.: 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“** hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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. Dirk Schölens Hansestadt Rostock / Amt für Stadtplanung: PE-Nr 1511 eingeg. am: 07. AUG. 2014 Wir + Sdo weitergeleitet an: 61.30		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. 25	Behörden EURAWASSER	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 19.08.2014	Posteingang 21.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
25 Hansestadt Rostock / Amt für Stadtplanung / PE-Nr. 1705 / eingeg. am: 21. AUG. 2014 / weitergeleitet an: 61.30 Fr EURAWASSER EURAWASSER Nord GmbH / Carl-Hopp-Str. 1 / 18069 Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock Veronika Piwko Planung/Bau T +49 381 8072-505 F +49 381 8072-502 v.piwko@eurawasser.de Rostock, 19.08.2014 **Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“** Sehr geehrte Damen und Herren, 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: – 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. Sollten sich aus Ihrer Sicht noch Fragen ergeben, so stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen EURAWASSER Nord GmbH B. Schuster i. V. Britta Schuster i. V. Thomas Köller	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). 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). Im Plangebiet besteht eine öffentliche Regenwasser-Anlage. Für daran anliegende Lückenbebauungen 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. 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. **Die erschließungstechnischen Hinweise werden vollständig berücksichtigt.**

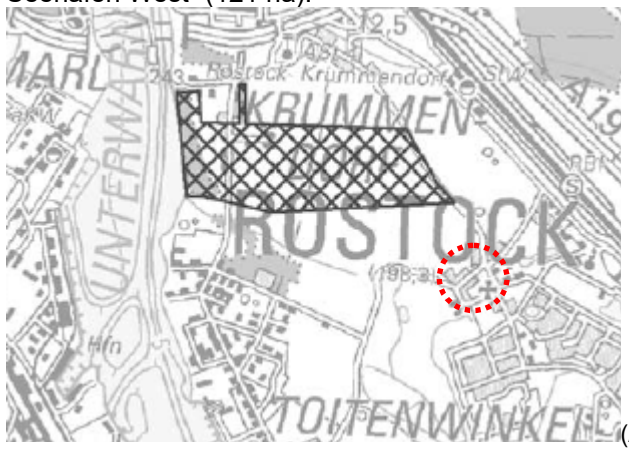
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			**Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“**
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf			
Lfd. Nr. 40	Behörden Amt 83 - Hafen- und Seemannsamt	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom	Posteingang 05.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
	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. 41_1	Behörden Hafenentwicklungsgesellschaft Rostock mbH	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang 14.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
Unser Zeichen: G-dr.ub Hausruf/Fax: 5050 Datum: 11.08.2014 **B-Plan „Dorf Toitenwinkel“** **Stellungnahme zum Entwurf im Rahmen der TöB-Beteiligung** Sehr geehrte Frau Fritsche, gerne kommen wir Ihrer Aufforderung nach und nehmen fristgerecht wie folgt zu dem vorgelegten Entwurf Stellung: **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. 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. 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. **Ausweisung von WA-Flächen** Aus grundsätzlichen Erwägungen ist uns wie wir bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf	Wasserfassung des Seehafens Rostock: 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). Eine Überprüfung z.B. wegen inzwischen veränderter Brunnenstandorte oder Entnahmemengen, ggf. auch die Beantragungung eines Verfahrens zur verbindlichen Festsetzung ist Angelegenheit des Seehafens Rostock als Träger dieser Wasserversorgungsanlage (§ 50 - 52 WHG). 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. Das Baugebiet WA 12 wird nicht von der gutachterlich empfohlenen engeren Schutzzone II erfasst. Für eine Verlegung der im 2. Planentwurf gekennzeichneten Schutzzonengrenze besteht insoweit keine Handlungsgrundlage. Der Anregung wird deshalb nicht gefolgt; für WA 12 gelten die Nutzungsbeschränkungen der Schutzzone III. 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.

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
2011 darlegten 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 und in der Regionalplanung als Vorbehaltsgebiete gesicherten 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. 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. 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. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir den Verzicht auf die noch im Vorentwurf vorgesehene Ausweitung 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. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Gespräche zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Dr. Ulrich Bauermeister	Ausweisung WA-Flächen / Vorbehaltsgebiet GE/GI „Rostock-Seehafen West“: Die Ziele des „Regionalen Flächenkonzeptes hafenaffine 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).  (Auszug RREP) 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

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

B-Plan „Dorf Toitenwinkel“
Stellungnahme zum Vorentwurf im Rahmen der TöB-Beteiligung

Sehr geehrte Frau Fritsche,

gerne kommen wir Ihrer Aufforderung nach und nehmen fristgerecht wie folgt zu dem vorgelegten Vorentwurf Stellung:

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].

Zum Umfang der notwendigen Umweltprüfung haben wir keine weiteren Hinweise.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Gespräche zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ulrich Bauermeister

(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.

Berücksichtigung im Umweltbericht
Wegen der vg. Gründe löst der B-Plan 14.WA.155 keine Veränderung der immissionsschutzrechtlichen 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).

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.

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. 42	Behörden Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 16.07.2014	Posteingang 17.07.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

Hansestadt Rostock | PF Nr.
Amt für Stadtplanung | 1340
eingeg. am: 17. JULI 2014
weitergeleitet an: 61.30

Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern

Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
Hauptverwaltungssitz Rostock · 18002 Rostock · Postfach 10 12 04
Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung u. Wirtschaft
Frau Schölens
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

16.07.2014
WF-Scha
-165

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

Sehr geehrte Frau Schölens,

vielen Dank für die zugesandten Unterlagen.

Wir haben die Planung zur Kenntnis genommen und stimmen dieser zu.

Mit freundlichen Grüßen

Hauptverwaltungssitz Rostock
Abt. Wirtschaftsförderung

Dipl.-Ing. J. Schallwig
technischer Berater

Durchschrift: Kreishandwerkerschaft Rostock - Bad Doberan

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. 44_1	Behörden Industrie- und Handelskammer	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 20.08.2014	Posteingang 20.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

IHK Industrie- und Handelskammer zu Rostock

Hansestadt Rostock | PE-Nr. 1700
Amt für Stadtplanung
eingeg. am: 20. AUG. 2014
weitergeleitet an: 61.30

GESCHÄFTSBEREICH
INNOVATION, UMWELT, VERKEHR, MARITIME WIRTSCHAFT

FAXNACHRICHT
Diese Nachricht besteht aus 3 Seiten einschließlich dieser Seite.

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

Faxnummer: 0381 381-6901

Ihre Zeichen/Nachricht vom
61.21/61.31.10/achö

Ihr Ansprechpartner
Claudia Tempe
E-Mail
tempe@rostock.ihk.de
Tel.
0381 338-140
Fax
0381 338-109

20. August 2014

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorf Toitenwinkel" der Hansestadt Rostock, B-Plan Nr. 14.WA.155, zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB.

Zunächst möchten wir darauf hinweisen, dass die IHK zu Rostock in die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahr 2011 nicht einbezogen wurde und wir daher noch keine Gelegenheit hatten, zu diesem Bebauungsplan Stellung zu nehmen.

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 „Vorranggebiete Industrie- und Gewerbe" im Rahmen einer Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms der Region Rostock geprüft wird. Hier sollen Erweiterungsflächen für den Überseehafen Rostock und für haffenaffine Industrie geschaffen werden. Diesen Erweiterungsplänen kommt eine große Bedeutung für die weitere wirtschaftliche Entwicklung 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 Erweiterungsflächen auseinandersetzen sollen.

Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten im B-Plan Nr. 14.WA.155 stellt keine konkurrierende Nutzung zu der angestrebten Entwicklung von Erweiterungsflächen für den Seehafen Rostock dar. Der B-Plan berücksichtigt die Ziele des „Regionalen Flächenkonzeptes hafenaffine Wirtschaft Rostock“ entsprechend den Zielen der Raumordnung (RREP 2011).
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.
Die zu dem Vorbehaltsgebiet nächstgelegenen, an der Nordseite des Ortes hinzukommenden Wohnbaugrundstücke (WA-Gebiete) rücken nicht näher an das Vorbehaltsgebiet GE/GI heran, als die bereits bestehenden Wohnnutzungen. Sie stehen der laufenden Vorrangprüfung 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 festgesetzte WR-Gebiet im Bebauungsplan 14.WA.118 "An der Lindenallee in der Dorflage Toitenwinkel" (rechtskräftig seit: 17.06.98).

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
Ein weiteres Heranrücken 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 hafenaffine 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 auseinander setzen. 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 Immissionsschutzes 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 abgängig betrachtet.“ (Vorlage – 2013/AN/4886-01 (SN)) 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 Hafenentwicklungskonzept 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. Temps) einen begrenzenden Faktor für die Industrieflächenentwicklung des Hafens nach Süden bildet. Insofern kollidiert eine Wohnbauflächenentwicklung am nordwestlichen Marienroggenweg nicht mit dem Hafenentwicklungskonzept“. In der Prognose der Umweltauswirkungen (S. 31) wird diese Argumentation ohne weitere Überprüfungen übernommen. 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 Allgemeinem Wohngebietes aufweist, keine Immissionsprobleme auftreten. Zumindest wäre dies gutachterlich untersetzt darzulegen. ... 2/3	Die zitierte Stellungnahme zum Wohnstandort Hafenbahnweg könnte auch für das Dorf Toitenwinkel eine Betrachtung als „langfristig abgängig“ suggerieren. Dies ist unzutreffend und widerspricht dem Planungsziel der Sicherung und Ordnung der Wohnnutzung im Dorf Toitenwinkel gem. Aufstellungsbeschluss v. 28.01.2009. 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. 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). 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-

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		

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.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Fachbereich Industrie, Innovation und Regionalentwicklung
im Auftrag

Claudia Temps
Claudia Temps

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.
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:
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 Gewerbestandort „Rostock-Seehafen West“ darstellt.
(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.)

Die Bedenken werden nicht 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. 45	Behörden Kabel Deutschland	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom	Posteingang 11.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung PE-Nr.: 1540 eingeg. am: 11. AUG. 2014 Wirtschaft weitergeleitet an: 61.30 [illegible] Kabel Deutschland **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH** Eckdrift 81 · 19061 Schwerin Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock **Kontakt:** Bodo Krüger **Telefon:** 0385/59266-67 **Fax:** 0385/59266-69 **E-Mail:** PlanungNE3Schwerin@kabeldeutschland.de **Datum:** 8/6/2014 Dorf Toitenwinkel, , Bebauungsplan Nr.14 WA 155, Stellungnahme Nr.: S33657; Ihre Referenzen: Monika Fritsche Sehr geehrte Damen und Herren, 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. 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. 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. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bitten wir um geeignete und ausreichende Trassenunterbringung unserer BK-Anlagen im öffentlichen Bauraum unter Berücksichtigung der DIN 1998. Mit freundlichen Grüßen Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.	Die Hinweise werden durch Ergänzung der Planbegründung (Pkt. 3.6.7) beachtet. **Die Anregungen 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. 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		

Landesamt für Gesundheit und Soziales
Mecklenburg-Vorpommern
Abteilung 5
- Arbeitsschutz und technische Sicherheit -
Rostock

Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern
Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
Holbeinplatz 14

18069 Rostock

bearbeitet von: Herrn Steffen
Telefon: (0381) 331 - 59206
E-Mail: hartmut.steffen@lagus.mv-regierung.de
Az: LAGuS5021-4-23723-2-2014
Rostock, 20.08.2014

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung
Pf.-Nr.: 1712
eingeg. am: 22. AUG. 2014
weitergeleitet an: 61.30

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-

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Anzeigevorschriften nach Baustellenverordnung und Gefahrstoffverordnung (einschl. Umgang mit Asbest) berühren keine Regelungsinhalte eines B-Plans.

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
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 - **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. **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) Im Auftrag H. Steffen Verteiler: . Behörde (mit Anlg.) . z. d. Akten Anlagen: Eingereichte Unterlagen	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) **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. 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		

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern
– Archäologie und Denkmalpflege –

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Hansestadt Rostock
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Holbeinplatz 14

18069 Rostock

Hansestadt Rostock für Stadtplanung PE-Nr.: 1970
eingeg. am: 29 SEP. 2014
weitergeleitet an: 61.30

Ihr Schreiben: 10.07.2014

Ihr Zeichen: 61.21/61.31.10/schö

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny
Mein Zeichen: 01-2-HRO/Rostock, Hansestadt-14.WA.155-02
(Bitte immer angeben!)

Schwerin, den 25.09.2014

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere **Denkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Detaillierte Angaben zum Umgang mit im Vorhabensgebiet befindlichen **Bodendenkmalen** und **Bau- und Kunstdenkmalen** sind den dieser Stellungnahme beigefügten Anlagen zu entnehmen.

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.

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].

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde, HRO

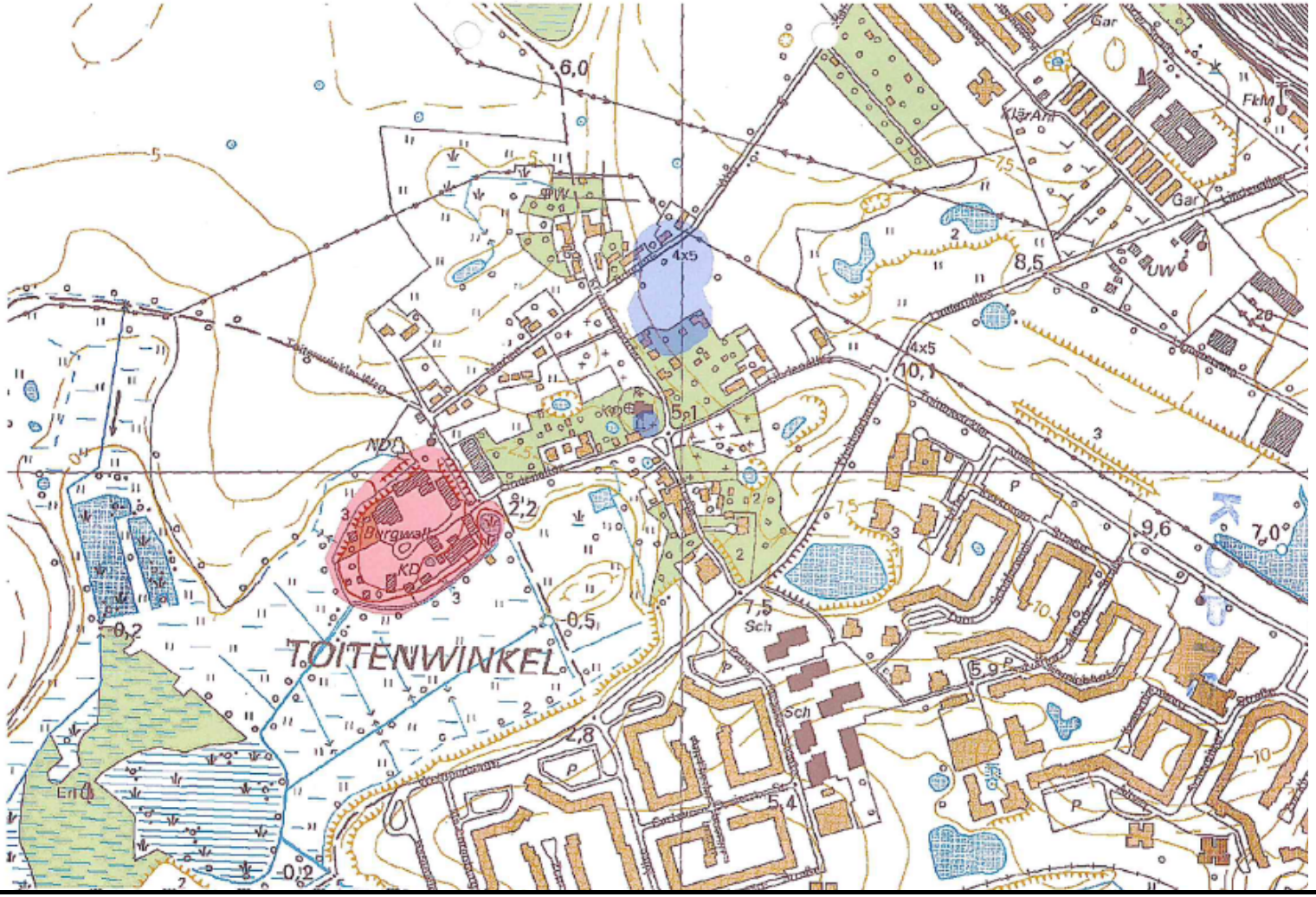
gez. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

2 Anlagen

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
Anlage (Bodendenkmale) Zum Schreiben vom: 25.09.2014 zum Az: **01-2-HRO/Rostock, Hansestadt-14.WA.155-02** 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** 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. 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. 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.). 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.	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) 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).
<u>Ergänzende archäol. Stellungnahme v. 11.02.2015:</u> Zum Schreiben vom: 11.02.2015 zum Az: **01-2-HRO/Rostock, Hansestadt-14.WA.155-02** 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** 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. Im Ergebnis des Ortstermins ist festzuhalten, dass in der vorliegenden Planung die Belange der Bodendenkmalpflege berücksichtigt werden.	Die archäologischen Belange zum Bodendenkmal „HRO, Fpl. 2“ sind in der B-Plan-Satzung wie folgt berücksichtigt: - 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.

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_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
Anlage (Bau- und Kunstdenkmale) Zum Schreiben vom: 25.09.2014 zum Az: **01-2-HRO/Rostock, Hansestadt-14.WA.155-02** 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** Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich o. g. B-Plans nachfolgende Baudenkmale bekannt:	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. **Die Belange des LKD werden vollständig berücksichtigt.**

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

Bedenken
1. bestehen gegen die unvollständige Darstellung der Einzeldenkmale im Planteil A und das Fehlen der nachrichtlichen Übernahme der Einzeldenkmale in den Textteil B der Satzung.
2. gegen das Fehlen eines Hinweises auf die Belange des Denkmalschutzes gemäß § 7 DSchG M-V.

Hinweise
Damit die Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege ausreichend Berücksichtigung finden, ist nachfolgender Hinweis in die Satzung aufzunehmen:
„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."

D) Anregungen
Es wird angeregt, die Bedenken auszuräumen und die Hinweise zu beachten.

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
Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern *- Abt. Fischerei und Fischwirtschaft -* LALLF MV • Postfach 10 20 64 • 18003 Rostock Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft **18050 Rostock** Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung PE-Nr.: 1404 eingeg. am: 25. JULI 2014 weitergeleitet an: 61.30 Fr Dienstgebäude: Thierfelderstr.18, 18059 Rostock Telefon: 0381 / 4035-0 Telefax: 0381 / 4035-730 Mail: abt.fischerei@lallf.mvnet.de Web: www.lallf.de 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 **Stellungnahme** **Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“** *Ihr Schreiben vom 10.07.2014, Az 61.21/61.31/schö, Frau Schölens* Sehr geehrte Damen und Herren, zu og. Vorhaben nehme ich für das Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei (LALLF) als obere Fischereibehörde Mecklenburg-Vorpommerns wie folgt Stellung: **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. Nach den überreichten Unterlagen ist eine weitere Betroffenheit fischereilicher Belange durch og. Vorhaben nicht erkennbar. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen, Im Auftrag	Der Hinweis zum Artenschutz wird in der Planbegründung ergänzt (Pkt. 3.6.3). **Der Hinweis 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. 51_1	Behörden LUNG (Naturschutz, Geologie)	Postausgang 08.03.11	Schreiben vom 28.03.11	Posteingang 04.04.11

Stellungnahmen	Behandlung

Datum: Güstrow, den 28.03.2011

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Vorhaben:
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.W.155 „Dorf Toitenwinkel“ – Vorentwurf

Abteilung Naturschutz und Großschutzgebiete

Anlage: - Prüfprotokoll

in der Anlage erhalten Sie das Prüfprotokoll des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.
Das Prüfergebnis, sowie die Verfahrensfolgen sind den Punkten 3, 4 und 5 zu entnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Ch. Linke

Prüfprotokoll (Bauleitplanungen)
Abnahme artenschutzrechtlicher Auseinandersetzungen

Bearbeiter LUNG: *von Goerne*
Az (LUNG): *S11237-200a*

Planung: *Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.W.155 „Dorf Toitenwinkel“ - Vorentwurf*
Planungsträger: *Hansestadt Rostock*
Verfasser Artenschutzbeitrag: *Hansestadt Rostock*

Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung vom: *03.02.2011*

1. Datenbasis, Vollständigkeit und Prüffähigkeit

Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung					Prüfrelevante Unvollständigkeit der vorgelegten Unterlagen / Ermittlungen …		
Artengruppe Zutreffendes ankreuzen	Relevanzprüfung	Potentialabschätzung	Erfassung/Kartierung		Nicht betrachtete Arten oder Artengruppen	… wegen der Behörde vorliegenden Erkenntnissen zu tatsächlichen Vorkommen	… wegen der Behörde vorliegenden Erkenntnissen zu potentiellen Vorkommen
Vögel	X						
Säugetiere	X						
(Fledermäuse)	X						
Reptilien	X						
Amphibien	X						
Fische	X						
Schmetterlinge	X						
Käfer	X						
Libellen	X						
Weichtiere	X						
Pflanzen	X						

Die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung wurde durch Vorlage einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des Grünordnungsplanes zum B-Plan (Biota, 08/2011) vervollständigt.
Die fachliche Zuständigkeit ist inzwischen auf die Untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock übergegangen, die den Prüfergebnissen mit der Verabschiedung des 2. Planentwurfs zugestimmt hat.

Die Bedenken wurden 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. 51_2	Behörden LUNG (Naturschutz, Geologie)	Postausgang 08.03.11	Schreiben vom 28.03.11	Posteingang 04.04.11
Stellungnahmen		Behandlung		

3.5 ☒ (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)

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 konfliktträchtigen Maßnahme selbst die konkrete Erfassung nachzuholen. Die zur Planrechtfertigung erforderliche Rechtssicherheit über die Vollzugsfähigkeit der Planung ist damit zum Erlasszeitpunkt jedoch nicht gegeben.

4. Verfahrensfolgen

4.1. ☐ Die Vollzugsfähigkeit der Planung kann angesichts prüfrelevanter Unvollständigkeit der bisher vorgelegten artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nicht bestätigt werden.

4.2. ☐ keine Festsetzung von artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- oder Begleitmaßnahmen in der Bauleitplanung

4.3. Aufnahme folgender Festsetzungen in die Bauleitplanung:
- ☐ Festsetzung der Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung
- ☐ Festsetzung der ergänzend zur artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung erforderlichen Auflagen gemäß Nr. 5 dieses Prüfprotokolls
- ☐ Festsetzung der Maßnahmen zur Gewährleistung der dauerhaften Artenschutzfunktionen (Sicherung der Maßnahmen und Monitoring)

4.4. ☐ 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

5. Ergänzend erforderliche Auflagen für die Festsetzung der Planung

Lfd.Nr. gemäß Nr. 2	Auflage	Begründung

6. Hinweise

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.

Güstrow, den *28.03.2011* Bearbeiter: gez. *von Goerne*

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
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 Sehr geehrte Damen und Herren, 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. Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brandschutz und Katastrophenschutz nehme ich wie folgt Stellung: 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. 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 Auskunftsersuchen empfehle ich ggf. rechtzeitig vor Bauausführung! Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Gesine Schöneich	Aus der Stellungnahme ergeben sich keine planungsrelevanten Handlungser-fordernisse. 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) **Die Hinweise wurden 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. 53	Behörden Landesforst M-V, Forstamt Billenhagen	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 29.07.2014	Posteingang 31.07.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Forstamt Billenhagen

Forstamt Billenhagen · Billenhagen 3 · 18182 Blankenhagen

Hansestadt Rostock
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung

Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung | PE-Nr.: 1454
eingeg. am: 31. JULI 2014
weitergeleitet an: 61.30

Bearbeitet von: Herr Kilian
Telefon: 0 3 82 24/ 44 78-0
Fax: 0 3 82 24/ 44 7 89
e-mail: burkhard.kilian@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7442.3/FoA 21
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Billenhagen, den 29. Juli 2014

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

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. 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

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

Hansestadt Rostock | PE-Nr.: 1352
Amt für Stadtplanung
eingeg. am: 21. JULI 2014
weitergeleitet an: 30

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

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. 63	Behörden Ortsamt Ost	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 20.08.2014	Posteingang 25.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
Von: 32.2/OA Ost Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung PE-Nr.: 1707 eingeg. am: 25. AUG. 2014 weitergeleitet an: 61.30 20.08.2014 Herr Westphal/Tel.- 5200 Fax – 5219 orstamtost@rostock.de an: 61 **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. Entwurfes 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). Wolfgang Westphal	Die Beseitigung städtebaulicher Missstände in Form der Nutzbarmachung von Siedlungsbrachen und der Unterbindung fortbestehender Abfallablagerungen zugunsten der Erschließung von Wohnbaulandreserven ist weiter ein wesentliches Anliegen im Dorf Toitenwinkel, das mit der Planung wirksam umgesetzt werden soll. Die Grabenumverlegung dient der Beseitigung von Gefährdungen an bestehenden Bebauungen und der Lösung von Konflikten zwischen privaten Nutzungsinteressen der betroffenen Grundstückseigentümer und der Sicherung der Regenwasservorflut als öffentliche Aufgabe. Der Anregung zur Erweiterung der Baugrenze am Gebäude Marienroggenweg 50 wird unter Berücksichtigung der Freihaltung eines Sichtfeldes auf den Marienroggenweg im betroffenen Kurvenbereich und der einstweiligen Sicherung des bestehenden verrohrten Vorfluters 13/4 teilweise entsprochen. Dabei wird ein vorderer Grenzabstand von 8 m (Westseite) – entsprechend der Nachbarbebauung am Marienroggenweg berücksichtigt. Im Süden steht einstweilen noch der fortbestehende Gewässerverlauf im Gründungsbereich des Hauses einer Erweiterung der Baugrenze entgegen. Es bestehen jedoch die Voraussetzungen einer späteren Anpassung/Änderung des B-Plans oder einer Befreiung von der Baugrenze, sobald die Rohrleitung in diesem Bereich nach Umverlegung des Grabens funktionslos geworden ist. In der Planbegründung wird ein Hinweis hierzu ergänzt (Pkt. 3.4) In der Planbegründung wird anhand einer Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens nachgewiesen, dass das Verkehrssystem des Ortes ausreichend leistungsfähig ist und keine zusätzliche Verkehrsanbindung erfordert (Pkt. 3.5, 5). In der Krummendorfer Straße, auf die sich die Mehrzahl der Bürgerbedenken zum Verkehrsaufkommen konzentriert, lässt die Festsetzung des Straßenraums im Übrigen Ausbaumöglichkeiten für eine Verkehrsabwicklung im Gegenverkehr zu. Über die Abwicklung von Bauverkehr (Fahrroute, ggf. Zeit- und Tonnagebeschränkungen usw.) wird im Rahmen von Nebenbestimmungen zu konkreten Erschließungs- und Bauvorhaben nach § 21 StrWG bzw. § 29 StVO entschieden. 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. **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. 66	Behörden rebus Regionalbus Rostock GmbH	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 18.07.2014	Posteingang 23.07.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

Stadtplanung - Bebauungsplan Nr.14.WA.155

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

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung PF-Nr. 13
eingeg. am: 23. JULI 2014
weitergeleitet an: 61.30

Sehr geehrte Frau Schölens,

wir haben den Bebauungsplan Nr.14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ geprüft und teilen Ihnen mit, dass unsere Belange von der Bauleitplanung nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Marco Thiele
Verkehrstechnologe

Tel.: 0381 40 560-19
Fax: 0381 40 560-24
E-Mail: m.thiele@rebus.de

rebus
REGIONALBUS ROSTOCK

rebus
Regionalbus Rostock GmbH
Parumer Weg 35
18273 Güstrow

Tel.: 03843 6940-10
Fax: 03843 6940-15
E-Mail: info@rebus.de

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. 69	Behörden Rostocker Straßenbahn AG	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 07.08.2014	Posteingang 11.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

69

Hansestadt Rostock | PE-Nr.: 1545
Amt für Stadtplanung
eingeg. am: 11. AUG. 2014
weitergeleitet an: 61.30

RSAG Zuhause unterwegs.

Rostocker Straßenbahn AG · Hamburger Str. 115 · 18069 Rostock

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

Unser Zeichen: TGS/ fi
Telefon: 0381 802- 1513
Datum: 07.08.2014

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ Seite 1/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. g. Bebauungsplan erhalten Sie unsere Stellungnahme unter der Reg.-Nr. 171/ 2014.

Im geplanten B-Planbereich befinden sich keine Anlagen und Leitungsbestände unseres Unternehmens.

Zum o. g. B-Plan gibt es aus unserer Sicht keine Hinweise oder Ergänzungen.

Diese Stellungnahme verliert nach einem Jahr ihre Gültigkeit.

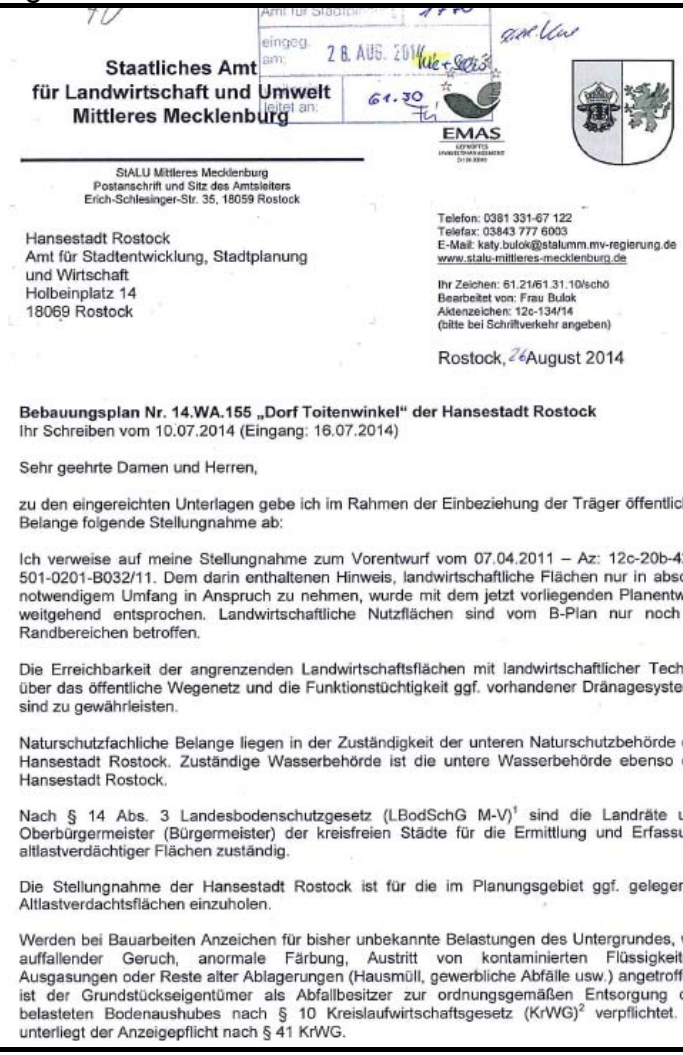
Mit freundlichen Grüßen

Andreas Lüdtke
Abt. Ltr. Technischer Service - Betriebsanlagen

Astrid Fischer
Mitarbeiterin Planung Gleisbau/ Streckenanlagen

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. 70_1	Behörden Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 26.08.2014	Posteingang 28.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		



Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg

eingeg. am: 26. AUG. 2014
leitet an: 61.30

EMAS

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

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

Telefon: 0381 331-67 122
Telefax: 03843 777 6003
E-Mail: katy.bulok@stalumm.mv-regierung.de
www.stalu-mittleres-mecklenburg.de

Ihr Zeichen: 61.21/61.31.10/schö
Bearbeitet von: Frau Bulok
Aktenzeichen: 12c-134/14
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Rostock, 26 August 2014

Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ der Hansestadt Rostock
Ihr Schreiben vom 10.07.2014 (Eingang: 16.07.2014)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Ich verweise auf meine Stellungnahme zum Vorentwurf vom 07.04.2011 – Az: 12c-20b-42a-501-0201-B032/11. Dem darin enthaltenen Hinweis, landwirtschaftliche Flächen nur in absolut notwendigem Umfang in Anspruch zu nehmen, wurde mit dem jetzt vorliegenden Planentwurf weitgehend entsprochen. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind vom B-Plan nur noch in Randbereichen betroffen.

Die Erreichbarkeit der angrenzenden Landwirtschaftsflächen mit landwirtschaftlicher Technik über das öffentliche Wegenetz und die Funktionstüchtigkeit ggf. vorhandener Dränagesysteme sind zu gewährleisten.

Naturschutzfachliche Belange liegen in der Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock. Zuständige Wasserbehörde ist die untere Wasserbehörde ebenso der Hansestadt Rostock.

Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)[1] sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen zuständig.

Die Stellungnahme der Hansestadt Rostock ist für die im Planungsgebiet ggf. gelegenen Altlastverdachtsflächen einzuholen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffallender Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 10 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)[2] verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 41 KrWG.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind über die öffentlichen Verkehrsflächen des Ortes von der Krummendorfer Straße (nördlicher Ortsausgang) und vom Marienroggenweg über eine hierfür als Ackerzufahrt gekennzeichnete öffentliche Grünfläche weiterhin erreichbar.

Für die betroffene Landwirtschaftsgesellschaft bestand Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1, 2) BauGB. (Stellungnahme v. 07.04.2011)

Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Hinweise zum Umgang mit bisher unbekannten Belastungen des Baugrundes wird zur Kenntnis genommen. Regelungsinhalte des B-Plans werden dadurch nicht berührt.

Die Anregungen 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. 70_2	Behörden Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 26.08.2014	Posteingang 28.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

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 meiner Behörde zu vertretende Belange sind vom o. g. Vorhaben nicht berührt.

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.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Herbert Blindzellner

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		

Ihr Schreiben vom: 08.03.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Seitens der Bereiche Landwirtschaft und Integrierte ländliche Entwicklung habe ich bei Beachtung folgender Hinweise, keine Bedenken:

- 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).**

Zudem ist im Planungsgebiet kein Bodenordnungsverfahren (BOV) anhängig.

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.

Seitens der Bereiche Naturschutz, Wasser und Boden stimme ich dem Vorhaben grundsätzlich zu.

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie wasserwirtschaftliche Anlagen werden nicht berührt.

Naturschutzrechtliche Belange sind ebenfalls nicht betroffen.

Folgende Hinweise bitte ich zu beachten:

- 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		

- 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 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 § 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.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.
Werden diese geändert, gilt sie dafür nicht.

Eine E-Mail mit gleichlautendem Inhalt dieses Schreibens geht Ihnen, sofern Sie eine E-Mail-Adresse angegeben haben, zur Erleichterung Ihrer Bearbeitung ebenfalls zu.

Mit freundlichen Grüßen

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		

78

Hansestadt Rostock | PE-Nr. 17446
Amt für Stadtplanung
eingeg. am: 26. AUG. 2014
weitergeleitet an: 61.30

STADTWERKE ROSTOCK AG

Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock

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

Registrier-Nr.:	14_1677
Gültig bis:	08.02.2015
Telefon:	0381 805-1999
Fax:	0381 805-1998
E-Mail:	leitungsauskunft@swrag.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht von	Tel	Datum
61.21/61.31.10/schö, 10.07.2014	LAP	805-1999	22.08.2014

Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:

- 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

Die beigefügten 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.

In folgenden Bereichen befinden sich keine Leitungsbestände:

- Lichtsignalanlagen des Tief- und Hafenbauamtes Rostock
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock

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.

Hinweis: Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.

Freundliche Grüße

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.

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		

STADTWERKE ROSTOCK
Netzgesellschaft mbH

Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH · Postfach 15 10 27 · 18061 Rostock

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

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	☎	Datum
61.21/61.31.10/schö, 10.07.2014	SBB-Otterstein	0381 805-1066	06.08.2014

Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“
unsere Reg.-Nr.: NG 14_1677
unser Schreiben ist gültig bis zum 08.02.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie folgende Änderungen bzw. Ergänzungen zum Punkt 3.6.4 Elektroenergieversorgung in den Text einzuarbeiten:

- 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.

Nach o.g. Ergänzungen sehen wir die Belange der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft ausreichend beachtet.

Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter, Herr Otterstein.
manfred.otterstein@swrng.de

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Netzgesellschaft mbH

Anlage

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		

STADTWERKE ROSTOCK AG

Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock

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

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

Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“
unsere Reg.-Nr.: G 14_1677
unser Schreiben ist gültig bis zum 08.02.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der Stadtwerke Rostock AG - Hauptabteilung Gas - keine Einwände.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

i.A.

Anlage

Das örtl. Erdgas-Leitungsnetz wird durch die Planung nicht berührt. Für die Baugebiete WA 1 – 4, 9 sind Netzergänzungen erforderlich.

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		

STADTWERKE ROSTOCK AG

Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock

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

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

Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“
unsere Reg.-Nr.: B 14_1677
unser Schreiben ist gültig bis zum 08.02.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich informationstechnische Anlagen der Abteilung Betriebsführung, es handelt sich um:
- Fernmeldekabel
- Fernmeldekabel im Schutzrohr
- Fernmeldekabel stillgelegt
- Kabelschutzrohr

Bitte beachten Sie:

- Die Informationen in den beigefügten 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.

Mindestens drei Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.

Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich an unsere Mitarbeiterin Frau Kowalke unter Telefon 0381 805-1718.

Freundliche Grüße

Die Hinweise werden für die Berücksichtigung in der Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen. Regelungsinhalte des B-Plans werden nicht berührt.

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		

STADTWERKE ROSTOCK AG

Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock

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

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

Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“
unsere Reg.-Nr.: LS 14_1677

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Entsprechend Verkehrssicherungspflicht (die u.a. durch eine Beleuchtung entsprechend DIN 13201 abgesichert wird), geben wir wichtige Hinweise zur Planung/Ausführung der Beleuchtungsanlage:

- 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:

Frau Luschas (Lichtsignalanlagen) 0381 381-6625
Herr Hennigfeld (Informationskabel) 0381 381-2411 oder 0171 8604442

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

Die Hinweise werden für die Berücksichtigung in der Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen. Regelungsinhalte des B-Plans werden nicht berührt.

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. 81	Behörden Tief- und Hafenbauamt Abt. Verkehrsplanung und -förderung	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

81

Hansestadt Rostock | PE-Nr.: 1570
Amt für Stadtplanung
eingeg. am: 13. AUG. 2014
weitergeleitet an: 61.30

von: 66.1

an: 61.21

12. August
Sachb.: B. Herrm
☎/🖷 381-6608 / -
✉ birka.herrmann@rostoc
Gz.: 66

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

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

H. Schröder

Heike Schröder

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. 82	Behörden Tief- und Hafenbauamt Abt. Komplexe Erschließung/Genehmigung	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 19.08.2014	Posteingang 26.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

82

Seite 1 vo

Hansestadt Rostock | PE-Nr.: 1755
Amt für Stadtplanung
eingeg. am: 26. AUG. 2014
weitergeleitet an: 61.30

Stadtplanung - B-Plan Nr. 14.WA.155

Von: Stefan-Matthias Kersten
An: Duerten.Schoelens@rostock.de
Datum: 19.08.2014 14:47
Betreff: B-Plan Nr. 14.WA.155

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

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		

87

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

WWAV

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

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft
Holbeinplatz 14

18069 Rostock

Hansestadt Rostock Pf.-Nr.
Amt für Stadtplanung 1699
eingeg. am: 20. AUG. 2014
weitergeleitet an: 61.30

Verbandsmitglieder:
Hansestadt Rostock
Zweckverband Wasser Abwasser Rostock-Land

Carl-Hopp-Straße 1
18069 Rostock

Telefon: (03 81) 80 72 251
Widerspruchsstelle: (03 81) 80 72 253
Telefax: (03 81) 80 72 252
E-Mail: post@wwav.de
Internet: www.wwav.de

Bearbeiter: Herr Bräunlich
Tel.: 0381 / 80 72-264

Rostock, 18.08.2014

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“

Sehr geehrte Frau Schölens,

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

Im Einzelnen verweisen wir auf die Stellungnahme unserer Betreiberfirma EURAWASSER Nord GmbH

Mit freundlichen Grüßen

Katja Gödke

i. V.
i. A. Rainer Horn

Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.
(vgl. Entscheidung Nr. 25)

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		

88

WASSER - UND BODENVERBAND
"UntereWarnow-Küste"
- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow- Küste"
Alt Bartelsdorfer Str. 18 a, 18146 Rostock

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Ihr Zeichen: 61.21/61.31.10/schö
Unser Zeichen: Ju/St 2014-201

Bearbeiter: Jörn Steinhagen
0381 63729366
steinhagen@wbv-mv.de

Rostock, 02.09.2014

2014-201 HRO B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel" verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 13/4.

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.

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.

In Rücksprache mit dem Umweltamt verweisen wir auf deren Stellungnahme.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Just
Geschäftsführerin

Hansestadt Rostock | PE-Nr.: 1308
Amt für Stadtplanung
eingeg. am: 03. SEP. 2014
weitergeleitet an: 61.30

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 entfal-lend‘ festgesetzt. Die von dieser Änderung gegenüber dem 2. Planentwurf betroffenen Eigentümer wurden ergänzend beteiligt (§ 4a (3) BauGB).

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. 88_2	Behörden Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow - Küste“	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 03.09.2014	Posteingang 03.09.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

Stadtplanung - Erbittte Ausdruck für Posteingang über 61.30: Wtrlt: B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel

Von: Dürten Schölens
An: Stadtplanung
Datum: 03.09.2014 10:50
Betreff: Erbittte Ausdruck für Posteingang über 61.30: Wtrlt: B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel
Anlagen: SKMBT_C22014090309180.pdf

>>> Jörn Steinhagen<steinhagen@wbv-mv.de> 03.09.2014 10:34 >>>

Sehr geehrte Frau Schölens,

anbei unsere Stellungnahme mit der abgesprochenen Terminverlängerung zu o.g. Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen
Jörn Steinhagen

Verbandsingenieur
Dipl.-Ing. Jörn Steinhagen
Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow – Küste“
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Alt Bartelsdorfer Str. 18 A
18146 Rostock

Tel: +49 (0)381 63 72 93 66
Fax: +49 (0)381 44 02 46 12

E-Mail: steinhagen@wbv-mv.de
WBV-Rostock@wbv-mv.de
Internet: www.wbv-mv.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. 89	Behörden Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund	Postausgang 10.07.2014	Schreiben vom 24.07.2014	Posteingang 28.07.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

Hansestadt Rostock | PE-Nr.: 1419
Amt für Stadtplanung
eingeg. am: 28. JULI 2014
weitergeleitet an: 61.30

WSV.de
Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund
Wamper Weg 5 · 18439 Stralsund

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

Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund
Wamper Weg 5
18439 Stralsund

Ihr Zeichen
61.21/61.31.10/schö

Mein Zeichen
3-213.2/1-HRO Toitenwinkel

24.07.2014

Martina Jessenberger
Telefon 03831 249-311

Zentrale 03831 249-0
Telefax 03831 249-309
wsa-stralsund@wsv.bund.de
www.wsa-stralsund.wsv.de

Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“
- Ihre Anzeige vom 10. Juli 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Eingang Ihrer oben genannten Anzeige einschließlich Anlagen wird bestätigt.

Die Unterlagen wurden durch mich aus strom- und schifffahrtspolizeilicher Sicht geprüft.

Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden nicht berührt.

Von Seiten des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund gibt es keine Hinweise bzw. Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

C. David

Christine David

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. 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
Seite 1 von 1 **Stadtplanung - Ihr Zeichen: 61.21/61.31.10/schö Stellungnahme** **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 Sehr geehrte Frau Schölens, gegen das im Betreff angegebene Vorhaben bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken. **Hinweis:** **Um die Bearbeitung papierlos und zeitsparend zu gestalten kann die Übersendung Ihrer Unterlagen auch in elektronischer Form (Mail/Internetlink) erfolgen.** Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Brang, Michael **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn BAIUDBwToeB@bundeswehr.org Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung — PE-Nr.: 1375 eingeg. am: 23. JULI 2014 Wie + Schö weitergeleitet an: 61.30 Fri Dert. Kue	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. 90_1	Behörden Landgesellschaft M-V mbH	Postausgang 17.06.2015	Schreiben vom 13.07.2015	Posteingang 13.07.2015

Stellungnahmen	Behandlung
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. 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. Prinzipiell halten wir die Entrohrung im Bereich der Flurstücke 55 und 57 für möglich. 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. Des Weiteren bestehen Gestattungsverträge mit der Seehafenverwaltungsgesellschaft (Trinkwasserleitungsrecht zum FS 55) und ein Fernwärmeleitungsrecht (u. a. für FS 57) zugunsten der Stadtwerke Rostock AG. Mit freundlichen Grüßen Frank Schuckmann Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH Tel. 0381/40 51 3- 24 Fax 0381/40 51 3- 28 Mobil 0173 62 92 278 E-Mail: frank.schuckmann@lgmv.de	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. Auf die Gestattungsverträge und Leitungsrechte bzgl. Flst. 55, 57 (außerhalb des Plangeltungsbereichs) wird in der Planbegründung ergänzend hingewiesen (Pkt. 3.6.3). **Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.**

2015/BV/1398

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	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock		t		Sammel-SN A
2	01.08.2014/ 12.08.2014	Herr Dr.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock	08.08.2014	t		Sammel-SN B
3	03.08.2014/ 04.08.2014	Familie	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock	08.08.2014	t		Sammel-SN A (Mitunterzeichner 90 – 92)
4	05.08.2014	Herr	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock	05.08.2014	v (Beteiligung 4aIII)		
5	06.08.2014/ 13.08.2014	Familie	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock	13.08.2014	t		Sammel-SN A Sammel-SN B
6	07.08.2014		[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock	13.08.2014	t		Sh. SN 18
7	08.08.2014	Herr	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock	13.08.2014	v		
8	07.08.2014	Frau	[redacted]	[redacted]	[redacted]			12.08.2014	v		
9	07.08.2014	Herr	[redacted]	[redacted]	[redacted]			12.08.2014	v		
10	21.07.2014/ 05.08.2014 06.09.15	Herr Dr.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock	13.08.2014	t		Zustimmung § 4a(3) BauGB
11	09.08.2014	Herr	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18106	Rostock	13.08.2014	v		
12	09.08.2014	Frau	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18106	Rostock	14.08.2014	v		
13	03.08.2014	Frau	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock	13.08.2014	t		Sammel-SN A
14	03.08.2014	Herr	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock	13.08.2014	t		Sammel-SN A
15	08.08.2014		[redacted]		[redacted]	18147	Rostock	13.08.2014	t		Sammel-SN A
16	11.08.2014	Frau	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock	19.08.2014	t		
17	12.08.2014/ 11.08.2014/ 12.08.2014	Herr	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sh. SN 103

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

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

Nr.	Datum	Anrede	Vorname	Name	Straße	PLZ	Ort	PA			Bemerkung
											Sammel-SN 3
65	30.07.2014	Herr				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
66	04.08.2014					18147	Rostock		t		Sammel-SN 3
67	06.08.2014	Frau				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
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 sh. SN 103
76	01.08.2014	Frau				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
77	28.07.2014 25.08.2014	Herr				18147	Rostock		t		Sammel-SN A sh. SN 103
78	27.07.2014	Familie				18147	Rostock		t		Sammel-SN A sh. SN 103
79	29.07.2014					18147	Rostock		t		Sammel-SN A
80	31.07.2014	Herr				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
81	30.07.2014	Herr				18147	Rostock		t		
82	03.08.2014	Frau				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
83	01.08.2014					18147	Rostock		t		Sammel-SN A
84	30.07.2014	Frau				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
85	06.08.2014	Frau				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
86	08.08.2014/ 09.08.2014					18059	Rostock		t		Sammel-SN A
87	07.08.2014					18147	Rostock		t		Sammel-SN A
88	08.08.2014	Herr				18147	Rostock		t		Sammel-SN A
89	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	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sh. SN 03
91	03.08.2014		[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sh. SN 03
92	03.08.2014		[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock		t		Sammel-SN A Sh. SN 03
93	08.08.2014	Herr	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock		t		Sammel-SN A
94	11.08.2014	Herr	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock		t		Sammel-SN A
95	10.07.2014	Herr	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock		t		Sammel-SN A
96	06.08.2014	Frau	[redacted]	[redacted]	[redacted]	20537	Hamburg		t		Sammel-SN A
97	16.07.2014		[redacted]		[redacted]	18059	Rostock		v		
98	13.05.2014	Frau	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock	05.06.2014	n		Sh. SN 99
99	13.05.2014	Herr	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock	29.07.2014	n		Sh. SN 98
100	06.05.2014		[redacted]		[redacted]	18147	Rostock	28.07.2014	v		
101	06.05.2014 14.08.2014	Herr	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock	28.07.2014 27.08.2014	n		
102	22.04.2014	Herr	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18147	Rostock		-		
103	14.08.2014	Arp Rechtsanwälte	[redacted]	[redacted]	[redacted]	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 Rechtsanwälte	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18055	Rostock	21.08.2014	t	131/14 MA 13 pr D1/1402-14	zu 35
105	14.08.2014	Arp Rechtsanwälte	[redacted]	[redacted]	[redacted]	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. **Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.**

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)

- ☒ 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
- ☒ 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.
- ☒ Keine KFZ-Mehrverkehrsbelastung durch Errichtung Einbahnstraßen bis hin zum Kreisverkehr im Dorf
- ☒ Dokumentation der Straßen im Istzustand vor Baubeginn, Sicherstellung der Reparatur- bzw. Erneuerung gem. Verursacherprinzip, keine Anliegerverpflichtung
- ☒ Ablehnung von störenden Gewerbebetrieben, welche im erhöhten Maße Verkehr verursachen; keine Gartenbaubetriebe im gesamten B-Plan-Gebiet
- ☒ Bürgerbeteiligung grundsätzlich vermisst oder frühzeitige Einbindung fehlte

Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt.

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		

Der nachstehenden Stellungnahme bzgl. des Baugebietes WA 9 haben sich insgesamt 22 Bürger angeschlossen (Reg.-Nr. 2, 5, 37, 43-61).

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.

-Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung ,Stadtplanung und Wirtschaft **Rostock, 11.08.2014**

Einwendungen im B-planverfahren WA 14.WA.155“ Dorf Toitenwinkel“

Wir wenden uns gegen die geplante Bebauung des WA 9 in unserer Eigenschaft als
Anwohner/Anreiner des WA 9 aus folgenden Gründen:

1. Die Bebauung führt genau in den **Ruhebereich von uns Anliegern**
2. 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-geschützen Laubfröschen und Fledermäusen und weiteren angestammten Tieren**. (viele Brutvögel, Kammmolche ,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-geschütze 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.

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.
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 Funktionverlusten 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.
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.
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.

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		

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)
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.
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:**
   Drei Unterschriftensammlungen liegen dem Amt in der Sache vor:
   2002: **91 Bürger von Toitenwinkel-Dorf** fordern die **„Nichtbebauung des Dorfkerns und die Erhaltung des dörflichen Charakters“**
   2011: **138 Bürger aus TW-Dorf** und 42 Besucher erneuerten bzw. gaben neu ihre Unterschrift
   2011 **154 Bürger aus Toitenwinkel-Dorf** gaben ihre Stimme für die „Erhaltung des Dorfkerns durch Nichtbebauung“

1

10. Die Bürgerinitiative setzt sich seit Jahren für die Nichtbebauung des WA 9 ein.
11. Die Pächter der Gartenanlage der Gärten in Toitenwinkel-Dorf unterstützten die Nichtbebauung des WA 9 durch ein Schreiben.
12. Der Rostocker Tierschutzverein, der BUND **und andere Unterstützer** wenden sich gegen die Auswirkungen bei Bebauung des WA 9.
13. 42 Besucher von Toitenwinkel-Dorf unterstützten durch Unterschrift die Nichtbebauung des WA 9.
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
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

Zu 7:
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.
Zu 8. - 10:
Die Planung entspricht den Beschlussfassungen der Bürgerschaft v. 28.01.2009 und 14.05.2014.
Die Anwohnerbelange wurden im Ergebnis eines umfassenden Beteiligungsverfahrens in unterschiedliche Planungsalternativen eingebracht und fanden angemessene Berücksichtigung im nunmehr abschließenden Planungsstand.
Zu 11. – 13.:
Über die von Dritten vorgetragenen Anregungen und Hinweisen wird im Zusammenhang mit den dazu vorliegenden Stellungnahmen entschieden.
Zu 14., 15:
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.
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.

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
16. Eine Grünfläche, die der Erholung diente, wird **versiegelt.** 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. 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. 19. Der B-plan dient nur privaten Vorhaben, so auch bei WA9. **Rein private Interessen** spielen hier eine Rolle. 20. **Bei der Fläche des WA 9 handelt es sich um eine Außenbereichsfläche. Außenbereichsflächen sind für Freizeit, Erholung und Landwirtschaft gedacht und nicht zur Bebauung.** 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. 22. Der Bau-und Planungsausschuss konnte vor dem Beschluss der Bürgerschaft über die Auslegung des B-plans keine Beschlüsse fassen. 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.** 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. 25. Es entstehen, bedingt durch die Außenbereichsfläche, bodenrechtliche Spannungen.	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 Konfliktherd im Ort darstellt. Eine Erholungsnutzung besteht nicht. Zu 17. - 19: Die Notwendigkeit der Planung ergibt sich aus dem planungsrechtlichen Ordnungsbedürfnis und dem gesamtstädtischen Wohnbaulandbedarf. 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. 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. 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 f. Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft und durch die 4-wöchige öff. Auslegung des 2. Planentwurfs. 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. 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). Zu 25.: Bodenrechtliche Spannungen sind nicht erkennbar oder im Verfahren deutlich geworden. Geschützte Belange Dritter werden durch das WA 9 nicht berührt.

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
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. 27. **Das Planungsziel: Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes** soll eingehalten werden 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 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. 29. Beachtung und Umsetzung eines Schreibens der **Denkmalschutzbehörde**, nachdem u.a. **keine Bebauung in zweiter Reihe** anzustreben ist, auch auf Grund einer bestehenden **Dorfgestaltungskonzeption.** 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 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.. 32. **Alternativbebauungen für die 3-4 Häuser sind möglich**, so siehe Vorschlag der Bürgerinitiative “Mensch ,Natur, Umwelt“.	Zu 26.: Zu der Lebensraumnutzung durch den Laubfrosch wird auf die Artenschutzprüfung (Biota, 2011) und die Ausführungen zu Pkt. 4 verwiesen. Es ist jedoch gerade Ziel der Planung, den erfassten Einzelbefund aufzugreifen und eine Anpassung des Kleingewässers an die Lebensraumansprüche des Laubfroschs vorzunehmen, um zumindest eine Nutzung als Laichplatz und Sommerlebensraum zu fördern. Dies kann durch eine Maßnahme außerhalb des B-Plans nicht erreicht werden. Eine vorgezogene Durchführung ist ebensowenig umsetzbar, weil der Verpflichtungsgrund erst mit der Bebauung des zugeordneten WA 9 entsteht. Zu 27.: Die Festsetzung eines einheitlichen Rahmens für hinzukommende Bebauungen im Ort, der nach Gutshofbereich und Dorflage differenziert ist, dient der Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes. Zu 28.: Mit dem WA 9 wird keine „2. Reihe“, sondern eine selbständig über den Planweg D erschlossene Baustruktur zugelassen. Das Ortsbild wird bereits wegen der introvertierten Lage des WA 9 davon nur marginal beeinflusst. Die Ableitung einer unerwünschten Vorbildwirkung ist deshalb unzutreffend und im Übrigen wegen der aufgrund des B-Plans vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen auch nicht zu befürchten. Zu 29.: Die Denkmalbehörden wurden im Aufstellungsverfahren beteiligt und haben keine diesbezüglichen Stellungnahmen abgegeben. Zu 30., 31: Die Planung setzt die von der Bürgerschaft verabschiedeten Planungsziele um. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist ebenso Bestandteil dieser Ziele, wie die Erhaltung der bestehenden Straßenrandbebauung und die Nutzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten. Zu 32.: Die Festsetzung WA 9 soll neben der erforderlichen Bereitstellung von EFH-Grundstücken auch der Beseitigung des bestehenden Missstands (sh. Pkt. 16) dienen und einen Konfliktherd im Ort langfristig „befrieden“. Letzteres würde mit dem Alternativvorschlag „Nichtbebauung des sog. Dorfkerns“, oder „Nutzung nahegelegener Bauplätze in Toitenwinkel o. Gehlsdorf“ nicht erreicht. Von einer zusätzlichen planungsrechtlichen Ausweisung der vorgeschlagenen Alternative (Südseite Lindenallee) wird abgesehen - in der Hoffnung auf Fortbestand des bisher mühsam erreichten Konsens zur Anzahl zusätzlicher Bauplätze.

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		

33. Nach der Information an die Bürgerschaft über mögliche Wohnungsbaustandorte (mit bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen) in der Hansestadt **besteht kein dringendes Bedürfnis für 4 Häuser** im WA 9.
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
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.
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**.
37. Erhaltung der ländlich/dörflichen Wohn-und Lebensform im Dorf Toitenwinkel.
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.

Die Bebauung des WA 9 muss aus dargelegten Gründen aufgegeben werden.
Anstelle des WA 9 soll eine Grünfläche geplant werden.

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.
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.
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.
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.
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.

Das Baugebiet WA 9 bleibt aus den vg. Gründen Inhalt der Planfestsetzungen.

Die Anregung (Aufgabe WA 9) wird nicht 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. 1_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.05.2014	Posteingang

Stellungnahmen	Behandlung
Auslegungsentwurf zum B-Plan 14.WA.155 Widerspruch - Straßenverkehr Beantragung Aufnahme Bauplatz in 2. Reihe auf Flurstück 45/12 **Sehr geehrte Frau Schölens,** leider erhielten wir erst jetzt die Information und den Auslegungsentwurf zum B-Plan 14.WA.155. 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. 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: 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. 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. Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Anlagen Antrag Bauplatz Skizze Flurkarte	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. 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. 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).

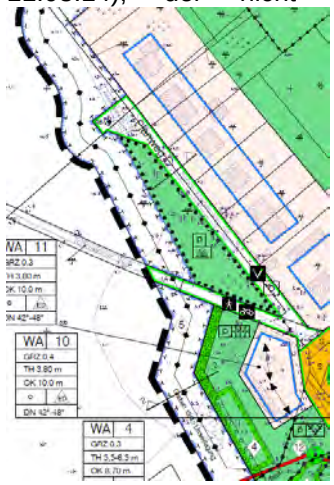
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			**Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“**	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 1_3	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 20.07.14, 12.08.14	Posteingang 23.07.14, 14.08.14

Stellungnahmen	Behandlung
Beschwerde – mangelnder Umgang mit Bürgerbeteiligung. Eing. 28.7.14 weitergeleitet an: 61-2 961.21 Siehe FL **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 Anlagen 	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 unvertretbare Kosten verursachen. **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. 2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 01.08.2014 / Posteingang 04.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
Rostock, den 01. August 2014 **2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14.WA.155 „Dorf-Toitenwinkel“ Einwände / Anregungen / Antrag auf Änderung** Sehr geehrter Herr Müller, zur öffentlichen Auslegung des o.g. Bebauungsplanes möchte ich fristgemäß von meiner Mitwirkungsmöglichkeit Gebrauch machen und bitte um schriftliche Eingangsbestätigung. Wegen der zu erwartenden erheblichen Zunahme des Kfz-Verkehrs auf den engen Dorfstraßen ist die zusätzliche Anbindung des Wohngebietes „Burgwall“ erforderlich: - 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. Die vorhandenen dorftypischen und dorfprägenden Straßen müssen im Ist-Zustand erhalten bleiben: - 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. Zur Vermeidung der Kfz-Mehrbelastung dürfen keine Einbahnstraßen und kein Kreisverkehr geplant werden. Der Ist-Zustand der Straßen ist vor Baubeginn zu dokumentieren, deren erforderliche Reparatur bzw. Erneuerung muss gemäß Verursacherprinzip ohne Anliegerverpflichtung erfolgen. Gewerbebetriebe, auch Gartenbaubetriebe, sind im gesamten im B-Plan-Gebiet wegen des zwangsläufig damit verbundenen deutlich zunehmenden Kfz-Verkehrs abzulehnen.	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. 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. Die Erhaltung der vorhandenen Straßen ist Bestandteil des B-Plans. 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. Von der Anordnung eines Einbahnstraßenringes soll auch in Zukunft abgesehen werden (Begründung 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 Anregungen werden teilweise 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. 3_2; 90 - 92	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 08.08.2014	Posteingang 12.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
2. Entwurf Bebauungsplan Nr.14. WA. 155 „Dorf Toitenwinkel“ **Antrag auf Änderung des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes** 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. Im Bereich Toitenwinkler Weg und am Grundstück Marienroggenweg 1c ist ein Teil des vorhandenen Grünstreifens mit dem Graben überplant worden. Wir bitten um Korrektur des Grabenverlaufes in diesen Abschnitten. Anlage: bestätigter Änderungsantrag der Bürgerschaft zum Bebauungsplan Mit freundlichen Grüßen Interessengemeinschaft Marienroggenweg 	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). 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. Die Plangrundlage der Skizze gibt einen Arbeitsstand des 2. Entwurfs wieder (Stand 11.03.14), der nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung wurde.  (Auslegungsexemplar gem. Beschl. - Nr. 2014/BV/5409) **Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.** Auf die Behandlung der mit der **Sammel-Stellungnahme A** vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1). Die Behandlung dieser Stellungnahme gilt auch für die Mitunterzeichner (Reg. – Nr. 90 – 92).

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
Bebauungsplan Nr. 14. WA 155 (Dorf Toitenwinkel) Bezug: Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 2.Entwurfes. Hier: Anregungen zur Bauausführung. Sehr geehrte Frau Dürten Schölens. Wie bereits gestern bei Ihnen im Amt ausgeführt übersende ich Ihnen meine Anregungen und Bedenken zur Bauausführung. 1. Flurstück 60.1 und 60.3 werden (Teil B; Text - Pkt 3.3 - Grünflachen) unsererseits auch als Pferdekoppel genutzt. 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. 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 .	Zu 1.: Die Nutzung als Pferdekoppel und die Nutzungsfestsetzung als private naturbelassene Grünfläche sind unbedenklich miteinander vereinbar. Zu 2.: Entschädigungsregelungen werden Bestandteil der Ausführungsplanung zu der Gewässerbaumaßnahme. 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. Zu der Änderung gegenüber dem 2. Planentwurf erfolgte nach § 4a (3) BauGB eine Beteiligung als Betroffener. **Die Anregungen 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. 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).		

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. 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 Erweiterungsabsichten 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 Bebauungsmöglichkeiten 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 eingeschossigen Straßenrandbebauung in der Dorflage kommt für das derzeitige Brachgrundstück deshalb eine eingeschossige, traufständig an der Krummendorfer Straße ausgerichtete 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

2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14.WA.155 „Dorf-Toitenwinkel“

~~Einwände / Anregungen / Antrag zur Änderung~~ Zustimmung zum B-Plan!

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer o.g. öffentlichen Auslegung vom 10.07. – 14.08.2014 möchte ich fristgemäß meine ~~Einwände~~ Zustimmung geltend machen und bitte um Ihre schriftliche Eingangsbestätigung.

(Bitte wählen Sie aus)

- ☐ 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
- ☐ 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. ?
- ☐ ~~Keine KFZ Mehrverkehrsbelastung durch Errichtung Einbahnstraßen bis hin zum Kreisverkehr im Dorf~~
- ☐ Dokumentation der Straßen im Istzustand vor Baubeginn, Sicherstellung der Reparatur- bzw. Erneuerung gem. Verursacherprinzip, ~~keine Anliegerverpflichtung~~ → Verantwortliche BI Zustimmung zu u.a. Fahrschule und
- ☐ ~~Ablehnung von störenden~~ Gewerbebetrieben, ~~welche im erhöhten Maße Verkehr verursachen;~~ ~~keine~~ Gartenbaubetriebe im gesamten B-Plan-Gebiet
- ☐ ~~Bürgerbeteiligung grundsätzlich vermisst oder frühzeitige Einbindung fehlte~~

Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt.

Die im anonymen Anschreiben dargestellten 100 WE sind falsch. Die 4-fache Verkehrsbelastung ist ebenfalls eine Lüge. WA Gebiete sind gesetzlich geregelt. Der B-Plan ist ausgewogen und erfüllt die Vorschriften einer fachlich korrekten Planung. Ich stimme dem B-Plan zu.

Behandlung

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.

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.

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^.

Die Anregungen 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. 8	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 07.08.2014	Posteingang 07.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
Anliegen: --- Sehr geehrte Damen und Herren, 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.		Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock. **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. 9	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 07.08.2014	Posteingang 07.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
Anliegen: --- Sehr geehrte Damen und Herren, Es handelt sich in dieser Anregung um den B-Plan 14.WA.155.Toitenwinkel. 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. Mit freundlichen Gruß ---		Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock. **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. 10.1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 21.07.2014	Posteingang 24.07.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege
z. Hd. Herrn Herrmann

Am Westfriehof 2
18050 Rostock

5730
24. JULI 2014

Rostock, den 21.07.2014

Betr. : öffentliche Auslegung B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel

Sehr geehrter Herr Herrmann,

wie bereits telefonisch besprochen gibt es im o. g. B-Plan mich betreffend eine neue Ausgleichsmaßnahme zum Fledermausschutz zu Lasten des Baufeldes WA11.

Ich bitte um Überprüfung, in wieweit dort tatsächlich Fledermausquartiere vorhanden sind.

In der Begründung zum B-Plan, S. 26 heißt es:

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).

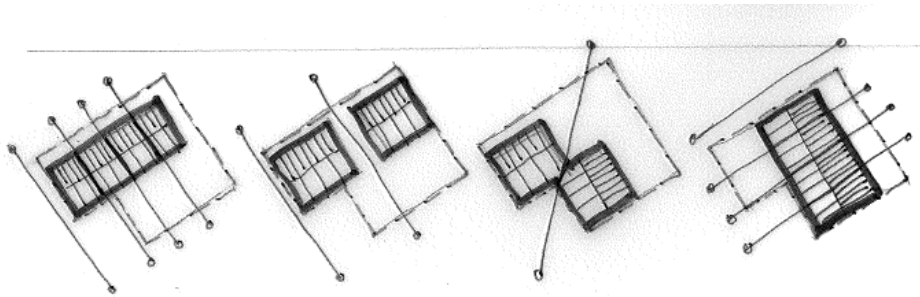
Eine hypothetische Annahme von Fledermausquartieren begründet keine notwendige Ausgleichsmaßnahme.

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.

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
Rostock, den 05.08.2014 **Betr. : öffentliche Auslegung B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel** Einwendung 2 Sehr geehrter Herr Müller, zu Ihrer o. g. öffentlichen Auslegung habe ich folgende Einwendung als direkt Betroffener: 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. Eine Erläuterungsskizze ist als Anlage beigefügt. 	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 ensteht. 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. 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.

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
Rostock, den 05.08.2014 **Betr. : öffentliche Auslegung B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel** Einwendung 3 Sehr geehrter Herr Müller, zu Ihrer o. g. öffentlichen Auslegung habe ich folgende Einwendung als direkt Betroffener: 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. Ich bitte um Herausnahme der Baulinien-Inneneck Vorschrift. Eine Erläuterungsskizze ist als Anlage beigefügt. 	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. Es kann ein Baukörper (z.B. Reihenhausgruppe 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. 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“) Als dritte Alternative ist ein Baukörper (z.B. Reihenhausgruppe 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 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. 

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
Rostock, den 05.08.2014 **Betr. : öffentliche Auslegung B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel** Einwendung 4 Sehr geehrter Herr Müller, zu Ihrer o. g. öffentlichen Auslegung habe ich folgende Einwendung als direkt Betroffener: 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 >=800m² 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. 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. Ich bitte um Verkürzung der Trassenführung gem. Anlage. 	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. Im Sinne der allgemeinen Planungsziele, die eine Einfügung in die örtliche Baustruktur vorsehen, wird die angeregte Erhöhung der GRZ deshalb nicht berücksichtigt. 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.

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
Rostock, den 05.08.2014 **Betr. : öffentliche Auslegung B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel** Hinweis 5 Sehr geehrter Herr Müller, zu Ihrer o. g. öffentlichen Auslegung habe ich folgenden Hinweis als direkt Betroffener: 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. Bereich siehe Anlage 	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.

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
Anliegen: --- B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel 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. 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 Verkehrzahlen 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. 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 herhalten – 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. Alles nur wegen eines persönlichen Konfliktes.	Die Sachverhaltsdarstellung wird zur Kenntnis genommen. Über die von Dritten vorgetragenen Anregungen und Hinweisen wird im Zusammenhang mit den dazu vorliegenden Stellungnahmen entschieden. 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^. 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. **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. 11	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 09.08.2014	Posteingang 11.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
Anliegen: --- 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. ---		Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock. **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. 12	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 09.08.2014	Posteingang 11.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
Anliegen: --- Sehr geehrte Damen und Herren, ich stimme für den Bebauungsplan,,da ich selbst einen Umzug in genau dieses Gebiet erwäge. ---		Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock. **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. 13	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 03.08.2014	Posteingang 11.08.2014
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. 14	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 03.08.2014	Posteingang 11.08.2014
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. 15_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 08.08.2014	Posteingang 11.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

Zusätzliche Anmerkungen:

- 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 keinster 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 zZulässigen 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		

11.08.2014

B-Plan Nr. 14 WA. 155 „Dorf Toitenwinkel“
2. Entwurf –Auslegung-

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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 mitzubenutzende 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.

Die Anregung wird 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. 17.2_1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang 12.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

Rostock, den 11.8.2014

2. Entwurf B-Plan Nr. 14,WA.155 – Toitenwinkel –Dorf

Sehr geehrte Damen und Herren

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.

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.

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.

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

Auf die Behandlung der mit der **Sammel-Stellungnahme A** vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).

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.

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.

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
Eigentum der Stadt fast verschenkt.) Da könnte der neue Finanzsenator mal über diese eigenartigen Wege nachdenken. 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: Schwerpunkt Verkehrserschließung 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 .I 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. 3. Die KRUMMENDORFER Straße ist Teil des Internationalen Radweges Berlin – Kopenhagen, der in den Sommermonaten stark frequentiert ist. 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 Begehbarkeit nach beiden Seiten abschüssig) Hier möchte ich auf die Verkehrssicherungspflicht der Kommune in allen 1,3,4, Punkten hinweisen. 5. WA 1-6 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.) 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. 4. WA 9 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	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. 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. 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) Zu WA 1 – 6: Zur Begründung der städtebaulichen Lösung für den Bereich Gutshof – s.o., auch Planbegründung Pkt. 3.3, 3.4 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.

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
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. In der jetzigen Begründung werden dort zwei Baufelder ausgewiesen, die einen meiner Meinung nach unverhältnismäßigen Eingriff in die Natur dieses Abschnittes darstellen. 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. 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. Anhang: Schreiben von Herrn Franz Laube aus dem Jahr 1998 zur Kenntnisnahme aus diesen Erfahrungen heraus möchte ich meine Bedenken diesmal doch rechtzeitig anbringen.	Zu WA 9: Der 2. Entwurf mit dem Gebiet WA 9 wurde am 14.05.14 gebilligt. Ein öffentlicher Spielplatz ist im gesamten Plangebiet nicht vorgesehen (vgl. hierzu Planbegründung Pkt. 3.2). 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.

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		

Datum und Zeichen Ihres Schreibens — Unsere Zeichen: 66.011.1-pa — Telefon / Telefax: 381 6692 — Datum: 30. 6. 1998

Verkehrsführung im Dorf Toitenwinkel

Sehr geehrte Damen und Herren,

Petitionsschreiben

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.
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.
Der Ausbau der Lindenstraße als verkehrsberuhigter Bereich, nicht Spielstraße, entspricht der zu erwartenden Gesamtverkehrsbelegung deshalb ohne Einschränkungen.
Soliten 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.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Franz Laube

…

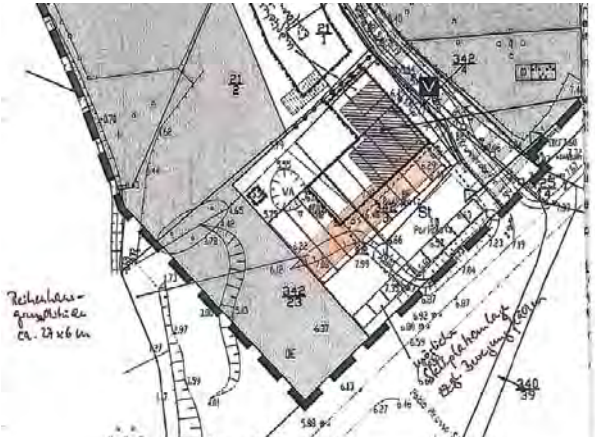
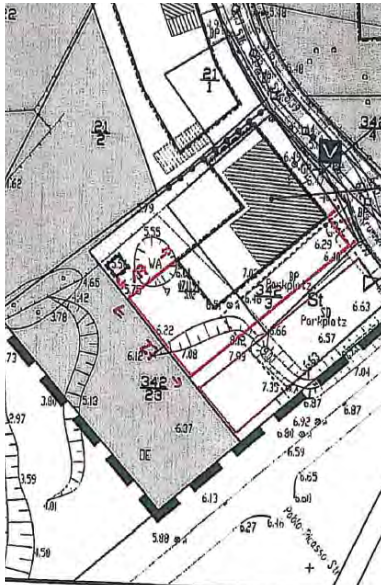
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			**Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“**	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 17.3	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 02.08.2014	Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
2. Entwurf des B-Plans Nr.14, WA 155 – Toitenwinkel – Dorf Antrag auf Beplanung des Grundstücks Flur 2 17/5 zur Bebauung in der 2.Reihe. Sehr geehrte Damen und Herren 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. Deshalb bitte ich im Rahmen der Auslegung eine solche eine Planung in zweiter Reihe auch für unser Grundstück vorzusehen.		Das benannte Flurstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 14.WA.155. Die Anregung kann deshalb nicht berücksichtigt werden. 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. **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. 18_1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 12.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
Hallo Herr Müller, zur Kenntnisrahme. Der Eigentümer des abgebrannten Fitnesstudios 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. Vielen Dank und viele Grüße. Mit freundlichen Grüßen Sehr geehrte Frau Schölens, nachstehend erhalten Sie fristgerecht unsere Wunschvorstellungen mit der Bitte um Einänderung zum ausliegenden B-Plan 14. WA.155 Dorf Toitenwinkel. Wir würden uns sehr freuen, wenn unsere Anregungen Anwendung finden würden und stehen Ihnen gerne für weitere Erläuterungen zur Verfügung. Vielen Dank und viele Grüße. Mit freundlichen Grüßen		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. 18_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014 / Posteingang 12.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
Güstrow, 12.08.14 **Anregungen zur öffentlichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 14 . WA. 155 „Dorf Toitenwinkel“** Sehr geehrte Damen und Herren, 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. 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. 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. 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.	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 den Immissionschutzanforderungen. 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. 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. 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. Die vom Weidendamm ausgehenden Verkehrslärmimmissionen erreichen an der bisher vorgesehenen südwestlichen Baugrenze einen Beurteilungspegel von ≈ 55/45 dB(A) im Tag-/Nachtzeitraum. 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.

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
Die Ausdehnung in südlicher Richtung ist vor allem der Tatsache geschuldet, dass die bisherige Tiefe des Baufeldes keine ausreichend große Gartengestaltung der Reihenhausbesitzer möglich macht. Darüber hinaus regen wir an, dass die bisherige Fläche für Stellplätze ebenfalls in westlicher Richtung verlängert wird um so dem Stellplatzbedarf der Reihenhausbewohner zu entsprechen. Die Ausdehnung nach Norden kann entsprechend gekürzt werden. Des Weiteren bitten wir um Aufnahme einer Dachneigung von 10 bis zu 45 Grad für das Baufeld 19 in den B-Plan. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung und verbleiben mit freundlichen Grüssen  	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. Die bisherige Festsetzung einer Fläche für Stellplätze wurde ebenfalls unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen des ehemaligen Fittnessstudios getroffen. Sie sollte ausreichend große Flächen zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen sichern. Da dieses Erfordernis mit dem Fittnessstudio 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. 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. **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. 19	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.2014	Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
Anliegen: --- ch bin für den Bauantrag im "Dorf Toitenwinkel", weil ich gern dort später hinziehen möchte. ---		-		

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		
Anliegen: --- 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. ---		Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock. **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. 21	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 12.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
Anliegen: --- Bebauungsplan Nr.14 WA.155 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] ---		Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock. **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. 22_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

Rostock, 11.08.2014

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.
Für das Grundstück Flur 2, Flurstück 53/2 wurde im Entwurf bereits ein EFH vorgesehen. (WA 13)
Die Grundstücke Flur 2, Flurstück 53/2 und 54 liegen direkt an der Straße, was einer Bebauung in erster Reihe entsprechen würde.
Ich möchte um Überprüfung und Aufnahme im B-Plan bitten.

Auf die Behandlung der mit der **Sammel-Stellungnahme A** vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).

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.
Eine Einzelfallprüfung bzgl. der Flst. 53/2 und 54 ergab Folgendes:
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.
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.
Über die Beibehaltung des WA 13 hinaus wird dem Antrag deshalb nicht entsprochen.

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
Rostock, 11.08.2014 **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 Baustoff-züge 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 uner-hebliche Kosten wären.	Zu 1.: Der Plan siegt 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. 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) 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.

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
3. Klein- und Haustierhaltung sollte auch weiterhin möglich sein, auch die Pferdehaltung bereichert das Dorf. 4. Das Straßennetz des Dorfes ist für den zunehmenden Verkehr, insbesondere für den großen Bauverkehr nicht geeignet. - 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. 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 gefahrdet. 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? Bei Schnee und Glatteis ist die Kreuzung Lindenallee/Krummendorfer Straße für die Linksabbieger schon derzeitig eine große Unfallgefahr und so manch ein Autofahrer stand bereits quer auf der Straße. 5. Durch die Krummendorfer ab Weidendamm führt der „Internationale Radweg“ - Berlin – Kopenhagen, der im Sommer nicht unerheblich genutzt wird. Natürlich sind auch andere Fahrradfahrer unterwegs. 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. Wer reinigt und beräumt in der Bauphase die Straßen? Wer übernimmt die Kosten? 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: Ab Wendeschleife Weidedamm durch die Wiesen, die trotzdem weiter ihren Charakter als Auffangbecken für Wasser behalten sollten, wenn entspr. Rohre verlegt werden. Benutzung des „Pappelweges“ , der vom Weidendamm zur Lindenallee führt.	Zu 3.: Die Anregung entspricht den Planungsabsichten. 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. Die Pferdehaltung (auch für Zwecke der Freizeitgestaltung) gehört nach der Verkehrsanschauung jedoch nicht mehr zu einer zeitgemäßen, den berechtigten Wohnerwartungen 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. 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. Die Beseitigung von Verunreinigungen infolge von Bauverkehr obliegt den jeweiligen Bauherren als Verursacher. Zu der Anregung einer zusätzlichen Baustraße – sh. Zu 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. 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		
Anliegen: --- 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!		Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock. **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. 24	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.2014	Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
Anliegen: --- Sehr geehrte Damen und Herren, ich bin dafür, da ich den Wunsch habe dort hinzuziehen. Freundliche Grüße,		-		

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		
Anliegen: --- 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!		-		

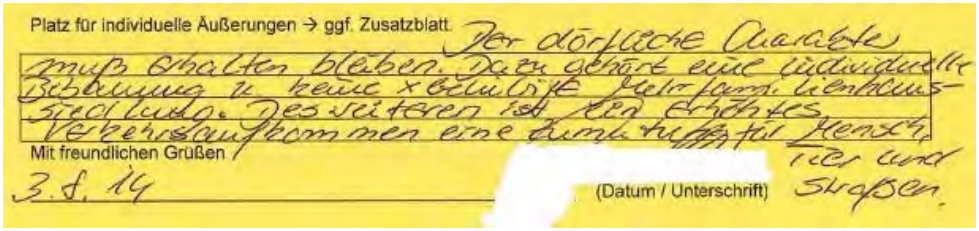
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			**Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“**	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 26	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.2014	Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
Anliegen: --- 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.		Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock. **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. 27	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.2014	Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
Anliegen: --- Sehr geehrte Damen und Herren, 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 Wohnungsgesellachaften. Ich bin schon lange auf der Suche nach einem geeigneten Baugrundstück.		Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock. **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. 28	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.2014	Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
Anliegen: --- Sehr geehrte Damen und Herren, 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. ---		Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock. **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. 29	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.08.2014	Posteingang 13.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
Anliegen: --- 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.		Die Anregung entspricht den Planintentionen der Stadt Rostock. **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. 30.1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 03.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

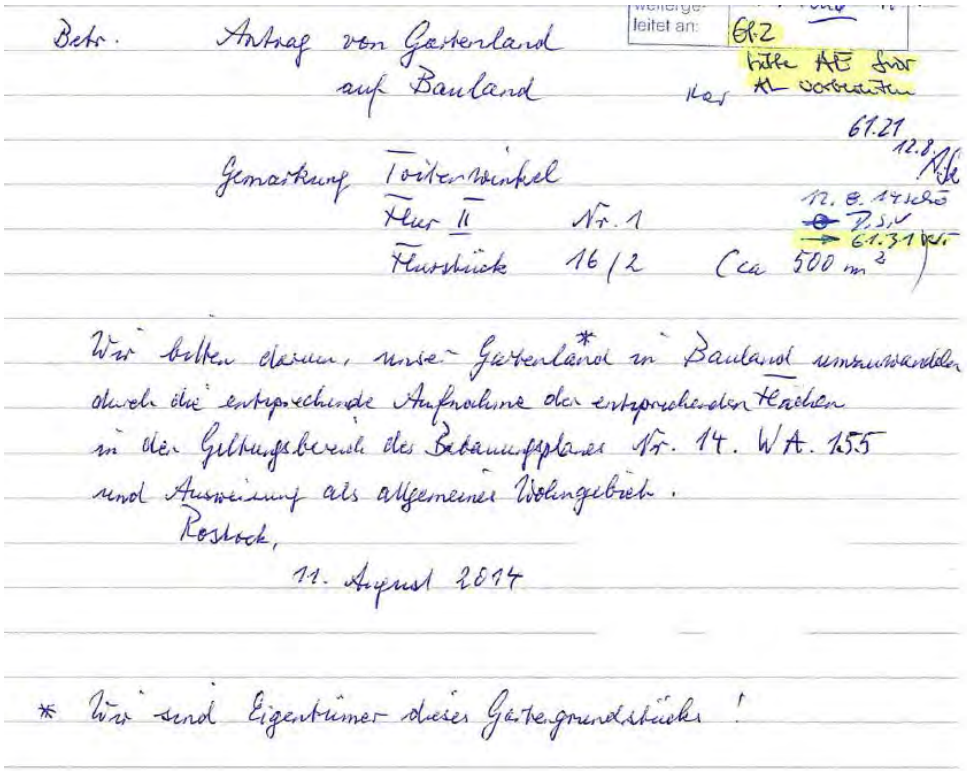

Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt.
Der dörfliche Charakter muß erhalten bleiben. Dazu gehört eine individuelle Bebauung u. keine x-beliebige Reihenhaus-Siedlung. Des weiteren ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen eine Zumutung für Mensch, Tier und Straßen.
Mit freundlichen Grüßen
3.8.14 (Datum / Unterschrift)

Auf die Behandlung der mit der **Sammel-Stellungnahme A** vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1).

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.
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.

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		
2. Entwurf des B – Plans Nr. 14 Wa155 – Toitenwinkel – Dorf Antrag auf B - Planung des Grundstücks Flur 2 17 / 4 zur Bebauung in der 2.Reihe . Sehr geehrte Damen und Herren Wie ich aus dem oben genannten Entwurf ersehen konnte , ist beim WA 15 in der Krummendorfer 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. 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		Die Beurteilung zulässiger Ergänzungsbebauungen erfolgte bisher in Anwendung des § 34 BauGB (Einfügungsgebot). Der Bebauungsplan ist das geeignete Rechtsinstrument um darüber hinausgehende Bebauungsmöglichkeiten zu prüfen und zuzulassen. Dies erfolgte im Rahmen von Einzelfallprüfungen für die beiden zusätzlichen 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. 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. **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. 31	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 11.08.2014	Posteingang 12.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
	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. **Die Anregung wird nicht berücksichtigt.**

Betr. Antrag von Gartenland auf Bauland

Gemarkung Toitenwinkel
Flur II Nr. 1
Flurstück 16/2 Ca 500 m²

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.

Rostock,
11. August 2014

* Wir sind Eigentümer dieses Gartengrundstücks!

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		

(zusätzlich per Fax an 3816901) Rostock, 13.08.2014

2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14.WA.155 „Dorf-Toitenwinkel“

Einwände zur öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer o.g. öffentlichen Auslegung möchte ich fristgemäß meine Einwände geltend machen und bitte um Ihre schriftliche Eingangsbestätigung.

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:

- 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 Annahmen 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 Istsituation ausreicht.
  Alles sind nur Behauptungen im Textteil und Annahmen, nirgends Belege.

- Etliche 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?

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.

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.

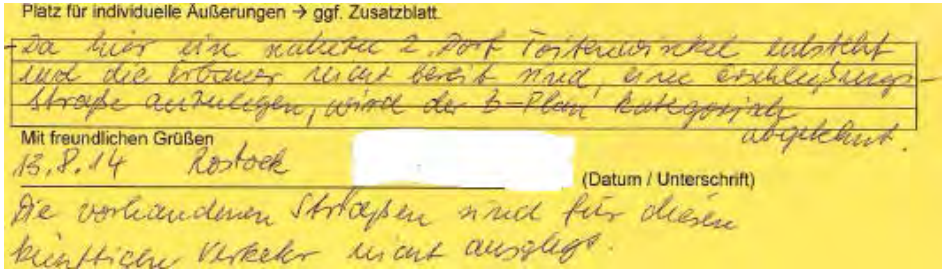
In der Planbegründung ist dargelegt, dass die Annahmen zur Verkehrsbelegung von vernünftigerweise zu erwartenden Verkehrsbewegungen in Wohngebieten ausgehen.
Zu der aufgrund des B-Plans zusätzlich zu erwartenden WE-Zahl und der Verkehrsmengenentwicklung erfolgte aufgrund vielfacher Bedenken von Bürgern 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. Der Beurteilung zur Aufnahmefähigkeit liegen vergleichbare Straßenquerschnitte und die Straßenentwurfsrichtlinie RAST 06 zugrunde. Die Annahmen sind insoweit begründet.

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 Vorentwurfsphase 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.

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
2. Ich las von 23-45 WE oder Haushalte. Worauf bezieht sich das konkret? 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. 3. 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. Vielmehr erkenne ich, dass offensichtlich in bis zu 5 WAs ein Gartenbaubetrieb 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, worum 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. 4. Meine Mutti wurde auf dem Friedhof in Toitenwinkel im Herbst 2013 beerdigt. Wir sind 4 Geschwister und wohnen deutschlandweit verteilt. Diese Ruhestätte 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 Lärmmehrbelastung für beide Friedhöfe. In unserer zukünftigen Trauer und Andenken sehen wir uns bei Störung der Ruhe beeinträchtigt. Ich bitte meine Einwände und Widersprüche sorgfältig zu prüfen und den B-Plan in der jetzigen Form abzulehnen.	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. 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 Grundstückssitationen bestehen jedoch keine grundsätzlichen Ausschlussgründe. Der Plan soll keinen Gartenbaubetrieb erzwingen, er eröffnet die Möglichkeit der Zulassung als Ausnahme. 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. **Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.** (s.a. Reg. – Nr. 104)

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  Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt Da hier ein weiteres 2. Dorf Toitenwinkel entsteht und die Bürger nicht bereit sind, eine Erschließungsstraße anzulegen, wird der B-Plan kategorisch abgelehnt. Mit freundlichen Grüßen 13.8.14 Rostock (Datum / Unterschrift) Die vorhandenen Straßen sind für diesen künftigen Verkehr nicht ausgelegt.	Auf die Behandlung der mit der **Sammel-Stellungnahme A** vorgebrachten Anregung (zusätzliche Verkehrsanbindung) wird verwiesen (Blatt 1). 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. 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. **Die Anregung wird nicht 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. 36_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 12.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
Bürger – Initiative 2014 Juli Toitenwinkel–Dorf „Mensch – Natur – Umwelt“ **Information:** 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** Information über www.rostock.de → Rostocker Meinung rechts unten (oder auch über google.de) **Was bedeutet das für uns Dorfbewohner?** ▪ Informationen über zukünftige Veränderungen, die definitiv mit dem B-Plan umgesetzt werden ▪ Festschreibung WA = Allgemeines Wohngebiet bedeutet „überwiegend“ Wohnen“, im B-Plan hat die Stadt konkret schon zusätzlich Gartenbaubetriebe vorgesehen !!! ▪ Neubauvorhaben (unvollst. Liste): - WA1-6 Burgwall (Gutsanlage / Kuhställe) - WA9 Dorfkern (Innenbereich westlich der Kirche) - WA11 Fläche Ruine Trafohaus - WA13 Baufläche Krummendorfer Straße links, hinter Fernwärmeleitung - WA14 Baufläche Krummendorfer Straße rechts, hinter Fernwärmeleitung - WA15 Baufläche in 2. Reihe nördlich, rechts der Krummendorfer Straße - Baufläche nordöstliche Verlängerung Marienroggenweg links - Baufläche in 2. Reihe westlich vom Park (alter Friedhof) - Baufläche ehemals Fitness Studio ▪ Zeitlich begrenzter, aber erheblicher Bauverkehr durch diverse Abrissmaßnahmen, Entsorgung kontaminierter Boden der Stallanlagen, zahlreich und verteilt liegende Neubauprojekte ▪ Die 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 Marienroggenweg ▪ Nach 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 **zusätzliche** 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.	Zu dem übersandten Informationsschreiben der Bürgerinitiative „Mensch – Natur – Umwelt“ wird wie folgt Stellung genommen: - 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 Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. Bitte keine Bebauung WA 9, das ist ein extremer Eingriff in die Dorfstruktur (Dorfkernbebauung) und zerstört den einzigen freien Dorf-Platz!! s. Extraschreiben.		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
Rostock, d. 13.08.2014 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!!	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. 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. Die nachbarlichen Umgangsformen sind durch den B-Plan nicht beeinflussbar. **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. 38; 48	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 10.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. – Erweiterung Baufeld 9 (innere der östlichen Bebauung – besonderes Interesse.)		Auf die Behandlung der mit der **Sammel-Stellungnahme A** vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1). 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. **Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.** Die Behandlung dieser Stellungnahme gilt auch für die Mitunterzeichnerin (Reg. – Nr. 48).		

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		

Anliegen:

Sehr geehrte Damen und Herren,
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:
1. erhöhte Frosch und Krötenpopulation
2. Schlangen- ungiftig gesichtet
3. Sichtung verschiedener Lurche
4. vielfältige Schmetterlingspopulation
5. Libellenaktivität
6. mehrfach gesichtete Moschusbockkäfer, resultierend aus dem anliegenden Weidenbestand
7. gefunden Trockengräser im zentralen Bereich

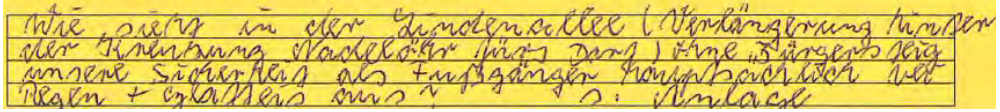
Im vorliegenden B- Plan ist die Radienplanung der Zufahrt im Bereich der Baufelder absolut unkorrekt. Die Klothoide wurde nicht beachtet, was zu einer erheblichen Reduzierung der bebaubaren Grundstücksflächen führen würde.
Außerdem wurde die Zufahrt / Abfahrt zum Marienroggenweg technisch nicht ordnungsgemäß 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.

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.
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).
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.
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.
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.

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
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: • 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: -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	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. 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. 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). 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. Die angeregte Trassierung durch die Toitenwinkler Wiesen ist deshalb auch wegen des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebots nicht zulässig. **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. 40	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.14	Posteingang 14.08.14
Stellungnahmen		Behandlung		
sh. Sammel-Stellungnahme A Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. 		Auf die Behandlung der mit der **Sammel-Stellungnahme A** vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1). 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
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. Als wir1996 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 bangen. 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 fuhren 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 in Richtung Toitenwinkler – 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 konnten wir eine eine Aufweitung aus dem Petters Wohngebiet zur Toitenwinkler – Allee und die teilweise entwidmung des Toitenwinkler Weges eine Verkehrsberuhigung im Dorf erreichen . Jetzt der Gegensatz: 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.	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. Etwaige Verstöße gegen die zulässige Höchstgeschwindigkeit sind durch den B-Plan nicht steuerbar und werden durch diesen auch nicht ausgelöst. Die Verkehrsverhältnisse im Abschnitt der Lindenallee vor HNr. 8c werden aufgrund der Einbahnlösung dieses Teilstück durch den B-Plan 14.WA.155 nicht berührt. 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 ungefährer 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. Ein Korrekturbedarf zur prognostizierten Wohnungszahl ergibt sich allerdings, weil im Baugebiet WA 19 entgegen der ursprünglichen Ausbauabsicht des dortigen Fitnessstudios nach den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung nunmehr von einer Wohnbebauung auszugehen ist.

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 Bürgerschaftspräsidäntin 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
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt Die Friedhofsruhe und die Sicherheit der Kinder und Jugendlichen die vom Verein „Fischkutter“ täglich betreut werden, betrachte ich im Geländedreieck der Kirchgemeinde Toitenwinkel / Friedhöfe stark gefährdet. Zunehmender PKW-Verkehr und die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen stellen eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität für die ansässigen Bewohner des „Dorf Toitenwinkel“ dar. Mit freundlichen Grüßen und der Mitteilung der Kirchgemeinde	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. 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.

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
Unterstützung der Bürgerinitiative Toitenwinkel-Dorf Sehr geehrte Damen und Herren, 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“. 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 Gemeine zu wirken. Nunmehr sehe ich in einer massiven und dem bisherigen dörflichen Charakter widersprechenden Bebauung eine unvertretbare Beeinträchtigung der Lebensqualität der Bewohner und eine übermäßige Einwirkung auf die Ruhe und Sicherheit im Friedhofsbereich und in der anliegenden Kirche. Eine angepasste Bebauung lt. Forderung der Bürgerinitiative kann dafür meines Erachtens die einzige vernünftige und demokratische Lösung sein. Eine gesonderte Zufahrtsstraße für das Wohlergehen „Burgwall“ wäre eine mögliche Lösung.	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. 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. 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. Protokol 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. **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. 42	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 03.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. Der dörfliche Charakter muss unbedingt erhalten bleiben!		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.		

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		

Neubauvorhaben Gutsanlage:
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;
Neubauvorhaben WA 9 Dorfkern innenbereich westlicher
oder Rinder

Zu diesem Vorhaben habe ich eine Frage;
Warum wurde diese Fläche überhaupt verkauft.
Es ist eine Ausgleich Fläche für dem im Dorf gewesenen
Spielplatz in der Krummendorferstrasse. Der wurde bei Nacht u
Nebel entsorgt, die Spielgeräte abgebaut und entfernt und
den Sportplatz für Eigenheime frei zu bekommen.
Dann haben wir Fläche WA 9 als ausweichstelle bekommen.
der Platz wurde auch gut an genommen zum Fußballspielen
Volleiball spielen es wurde 24 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 von dem Eigentümer nie sauber gehalten
die Fläche haben die Anwohner sauber gehalten und gepflegt.
sonst wäre uns das Unkraut über dem Kopf gewachsen
Und noch eins nach 14 Jahren tauschten wir unseren Anbau
von Pferdestall wo wir unser Heu und Stroh für die
Pferde untergebracht hatten, abreißen weil der Eigentümer
beim Bauamt eingereicht hatte.

Zu möglichen Beschädigungen an bestehenden Verkehrsanlagen – sh. Oben

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.

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).

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		

Das ist das schlimste was uns damit angetan wurde
Wir wohnen schon über 50 Jahren in Tiotenwinkel
es ist sehr beschämend
Ich bin dafür das die Fläche nicht bebaut wird
und die Gemeinde Tiotenwinkel wieder zurück
gegeben werden sollte, um wieder genutzt wird als
Spielplatz. Forschen Sie bitte nach wo die Unterlagen
von dieser Fläche geblieben sin meine Interesse ist groß

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. - geringe punktuelle Bebauung möglich - bei Umsetzung des Vorhabens: Zusatzstraße unbedingt nötig! Grund: viele Kinder + Schulweg + Spielstraße und Kinderbetreuung im Fischerhaus	Auf die Behandlung der mit der **Sammel-Stellungnahme A** vorgebrachten Anregungen wird verwiesen (Blatt 1). 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. 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. **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. 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. Ein weiteres Problem ist das schon jetzt überlastete Regen-Wasserablaufsystem. Bei einer weiteren großflächigen Versiegelung des Bodens durch Bebauung ist mit Sicherheit das Risiko eines Totalausfalls. Mit freundlichen Grüßen	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. Keine Bebauung WA 9, Diese Fläche als Grünfläche Wohnen!		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		
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. Es ist nicht nachvollziehbar, daß man billigend in Kauf nimmt, die Allgemeinheit an den Kosten für private Investitionen zu beteiligen. (Siehe Straßenbau)		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. **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. 55.2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 03.08.2014 / Posteingang 14.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
Bemerkungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“. 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? Unter 3.5 Verkehrserschließung 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. Als Einkaufsmöglichkeit wird auf das TEZ (Toitenwinkler Einkaufszentrum) verwiesen. Diesen Namen wird es schon seit Jahren nicht mehr gerecht. 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.	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. Die Herstellung der Erschließungsanlagen und Anpflanzungen sowie die Durchführung der Teichsanierung wird p. Vertrag privaten Erschließungsträgern übertragen. 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). 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. 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. 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. **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. 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. Keine Bebauung des WA 9! Siehe gesondertes Schreiben zu weiteren Einwänden	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. siehe beiliegendes Schreiben zum WA 9 und zum WA 11 vom 11.08.2014		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
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, 26.112008, 16.7.2010, 20.04.2011, 28.05.2011, 30.05.2011, 17.06.2011 inclusive 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, inclusive 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. **Keine Bebauung des WA 9, keine Erschließung und Errichtung der Planstraße D** • Keine 2 oder mehr Häuser entlang unseres Grundstücks, da weitere Benachteiligung gegenüber Nachbarn • Keine 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 wurden • Keine Stellplätze neben unserem Grundstück, u.a. wegen zu hoher Lärmbelästigung, unsere Terrasse sowie der Schlafbereich befindet sich unmittelbar daneben • Keine Mülltonnen neben unserem Grundstück, u.a. wegen der Geruchs-und Lärmbelästigung • Die Bürgerschaft lehnte die Auslegung des 1. Entwurf ab, leider hat sich bezüglich der beanstandeten Bebauung nichts Wesentliches geändert	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. 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. 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. 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 Abgabgsverkehrs 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

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
• 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 Dorfeingang • die 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 bleiben • Wir 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: 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 Unterschrift C) 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-geschütze 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	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. Abstandsflächen sind in der LBauO M-V geregelt. Für den B-Plan besteht kein darüber hinausgehendes Regelungserfordernis. Mülltonnen sind nicht Bestandteil der B-Plan-Festsetzungen. 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 Zählergebnisse nicht bestätigt und tritt ebensowenig durch die prognostizierte Zusatzbelegung ein; die Ortszufahrt verfügt über die erforderlichen Leistungsfähigkeitsreserven (sh. Planbegründung Pkt. 3.5). Der Planentwurf entspricht dem Bürgerschaftsbeschluss v. 14.05.14. Zur Bürgerbeteiligung – s.o.. Die Belange der Anwohner wurden durch Begrenzung des ursprünglich bebbsichtigten Bebauungsumfangs berücksichtigt. Die Planung ist mit den Denkmalbehörden einvernehmlich abgestimmt. 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. 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.

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
heute existierenden Laubfrösche genießen den höchsten Schutz, da sie vom Aussterben bedroht und in der FFH –RL gelistet sind. • 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 vorzuziehen • die Anlieger müssten erhebliche Verschlechterungen in der Wohnqualität wegen der neuen Straße hinnehmen • Anlieger 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 bauen • Wir 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)	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. Erhebliche Verschlechterungen der Wohnqualität der Anlieger wegen der neuen Straße (Planweg D) sind aufgrund der Erschließung von ca. 4 Wohngrundstücken unbegründet. Die Planziele und –festsetzungen werden von dem Kaufangebot nicht berührt. Den Befürchtungen einer Ausweitung der Bebauung durch B-Plan-Änderung wurde planerisch entgegengetreten, indem mit dem Planweg D eine nicht erweiterungsfähige Kopfsituation festgesetzt wird. Zu Anliegerbeiträgen – s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme A) 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.
Keine massive Bebauung des Burgwalls, wir wollen keinen Wohnpark vor der Tür • 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 erkennen • Beachtung des Schreibens der zuständigen UNB unter anderem nachdem das Trafohaus (NABU-Standort) mit geschützter FFH-Fledermausquartieren 50 Meter von jeglicher Bebauung freizuhalten ist • Der 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 Pläne • Das Grünamt (UNB) lehnte seinerzeit eine Bebauung des Burgwalls mit 29 EFH auf Grund des Ortsbildes ab. Heute werden es mehr Wohneinheiten.	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. Die Idee der Alleebepflanzung, die eine unerwünschte Trennwirkung erzeugen würde, wurde wegen der beabsichtigten zusammenhängenden Hofsituation aufgegeben. 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.

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
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 .Oder 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. • 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 Stadtwillen zulassen, diese passen nicht ins Ortsbild-keinen Wohnparkcharakter schaffen **Kein Kreisverkehr, durch Einbahnstraßenregelung** • Durch den möglichen Einbahnstraßenverkehr würde es für uns persönlich zu einer Verkehrssteigerung 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 gefährdungsfrei 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 Baumassen 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	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. 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 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 m mit Ausweichstellen und „weicher“ Separation des Fußgängerverkehrs). Die Richtlinie RASt 06 bildet eine geeignete Orientierungshilfe für die städtebauliche Planung (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. 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. 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. Zur gepl. Bebauungsstruktur des ehem. Gutshofes – s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme A) 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.

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
• 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 prognostiziert • Planweg C wird ohne Bebauung WA 11 (alt) gewidmet ‚mögliche spätere Bebauung ist nicht auszuschließen, das bringt wiederum mehr Verkehr • Im Hafenbahnweg wird neu gebaut, der Verkehr wird möglicherweise zukünftig auch durchs Dorf gehen, wiederzusätzlicher Verkehr • Der 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	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. Die Planfestsetzungen schließen eine weitere Bebauung am Planweg C aus. Bebauungen am Hafenbahnweg sind nicht Gegenstand dieses B-Plans. Die Krummendorfer Straße (Südabschnitt) wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt; die Verkehrsfunktion für Fußgänger (Schüler) und Radverkehr ist ausreichend gesichert.
<u>Keine Gartenbaubetriebe oder ähnliche Einrichtungen, die so viel Verkehr ins Dorf bringen.</u> • 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	Zu Gartenbaubetrieben - s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme A). Ein Antrag auf ausnahmsweise Zulassung in Toitenwinkel liegt zzt. nicht vor.
<u>Weg für Traktoren (bestehende Landwirtschaft, Lindenallee, Mäharbeiten)</u> • 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.	Der B-Plan initiiert keinerlei zusätzlichen Traktor-Verkehr. Die Erhaltung der Ackerzufahrt am Burgwall ist im Plan berücksichtigt.
Wegen der Präklusionsregelung möchten wir auch Folgendes berücksichtigt wissen: • 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.	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. Eine nach den Planfestsetzungen mögliche Zusatzbebauung von ca. 32 – 66 WE wird bestätigt. Das Verhältnis zum F-Plan ist in der Planbegründung (Pkt. 2.1) dargelegt. Verstöße gegen Naturschutzvorgaben oder Artenschutzbelange löst das WA 11 nicht aus.

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
• 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 einbezogen • Es erfolgte keine Planung auf Grund der Notwendigkeit, da erst ein Eigentümer das zuständige Amt zum Handeln brachte • Der 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	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). - ohne Bezug zum Planinhalt 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. Eine Beschlussfassung über den Planentwurf ist verfahrensrechtlich nicht vorgeschrieben; die Bürgerschaft beschloss den 2. Planentwurf am 14.05.14. Die ordnungsgemäße Beteiligung der Behörden und TöB ist in den Verfahrensunterlagen dokumentiert. - ohne Bezug zum Planinhalt Die Prüfung einer zusätzlichen Zufahrt auf Anregung des Ortbeirats ergab kein Erfordernis. - ohne Bezug zum Planinhalt 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). - ohne Bezug zum Planinhalt 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.

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
• 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 beschlossenem 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 ungefährer 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		
• 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.		Eine Verifizierung und qualitative Einordnung der faunistischen Beobachtungen und insoweit eine Würdigung in den Planunterlagen ist nicht möglich.		
• 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.		Zum Lebensraumnutzung des sog. Innenbereichs - s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B).		
• 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		Die benannten Verkehrsanlagen genügen den verkehrlichen Anforderungen im Bestand und im Planungsfall. Der beengte 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.		
• 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 erhaltenswerten 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),i) 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		- s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B). - s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme A). - Planung ist mit Denkmalbehörde einvernehmlich abgestimmt - sh. Darlegungen Planbegründung, Pkt. 4, 5		

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
• 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 werden	Die Überplanung des Burgwalls entspricht den Bodenschutznormen und dem Innenentwicklungsgrundsatz des BauGB.
• Es soll der Anfang und das Ende der Bauzeit auf ein erträgliches Maß festgesetzt werden, um jahrelange Bauzeit zu vermeiden.	Bauzeiten sind durch B-Plan nicht regelbar; dies widerspräche dem Angebotscharakter dieses Planungsinstruments.
• 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 werden	- unzutreffend
• Ab 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 kommen	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.
• Die Stadt hat die Neuerarbeitung des neuen B-plans (2.Entwurf) nicht beschlossen	Die Bürgerschaft hat einen Aufstellungsbeschluss gefasst und nach Ablehnung eines 1. Entwurfs den 2. Entwurf am 14.05.14 beschlossen.
• Die 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.	- unzutreffend
• Der Erlass von Ausgleichsmaßnahmen für einen Eigentümer erfolgt laut Begründung zum B-plan	Es werden zwei Grundstückseigentümer zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet, die ihren Grundstücken jeweils planungsrechtlich zugeordnet sind.
• Beim 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 Schadensbegutachtung der Vorflut-Rohrleitung und ihre wasserwirtschaftliche Bedeutung führten zu der Vorzugslösung der Gewässersanierung als weitgehend offener Graben, die teilweise Gegenstand der Planfestsetzungen wurde.
• Die Dorfgestaltungskonzeption soll berücksichtigt werden. Das Dorf wurde beispielsweise als Angerdorf angelegt. So u.a. die Bebauung entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen	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).
• Auf 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.	- ohne Bezug zum Planinhalt
• 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.	- ohne Bezug zum Planinhalt

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
• 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. • Geschütze 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.	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. Die Anregung (zusätzliche Anbindung) wurde im frühzeitigen Planaufstellungsverfahren untersucht - s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme A). Der Verkehr der Trauer- und Hochzeitsgäste wurde in der Planung berücksichtigt (u.a. Ergänzung von Stellplätzen – s.o.) Im Plangebiet werden keine geschützten Biotope beeinträchtigt. Sie befinden sich jwls. außerhalb der festgesetzten Baugebiete (sh. Planzeichnung). - s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B). Die Zielsetzung wird mit dem B-Plan rechtsverbindlich umgesetzt. - s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B). Ein Erhaltungsgebot ist Bestandteil der Planfestsetzungen (sh. Planzeichnung und Teil B Nr. 4.1). In der Verkehrslärmberechnung nach RLS 90 (Begründung Pkt. 4) wird die Oberflächenqualität der Straßen und der Schwerlast-Verkehrsanteil berücksichtigt. 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. Zum planbedingten Verkehrsaufkommen – sh. Planbegründung, Pkt. 3.5, 5. 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.

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
• 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 werden • Die 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 Lärmschutze 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** 1. Es ging nicht im Aufstellungsbeschluss um die größtmögliche Nutzbarmachung der Bebauungspotenziale (Aussagen von Herrn Müller, Frau Knitter) 2. **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. 3. 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. 4. 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	- unzutreffend - sh. Planbegründung, Pkt. 4.1.2.1 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. 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. 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. Die Darlegung der Abwägungsschwerpunkte (Pkt. 5 der Planbegründung) wurde nach Prüfung der zum 2. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den vorgetragenen Belangen ergänzt. 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). Die einschlägigen Darlegungen der Planbegründung (Pkt. 5) sind zutreffend. Auf Wünsche der Eigentümerin wurde dabei kein Bezug genommen. Die Bebauung des WA 9 ist durch die Bestandsbebauung an der Lindenallee abgeschirmt und kann das Landschaftsfenster nicht beeinflussen. - s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B, Pkt. 32, 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. 58; 59_12	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 12.08.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

Erschließungsergänzung (WA 11 alt) als Entscheidungspunkt in der alten Abwägung vollkommen unproblematisch. Jetzt sei sie ein Hinderungsgrund. 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.	- s.o. „keine Bebauung des WA 9“
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.	Eine FNP-Änderung ist wegen der geringen Flächengröße nicht erforderlich.
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 Toltenwinkel-Dorf gefordert. Für einen naturnahen Dorfanger würden Anwohner, auch wir, das Grundstück übernehmen. 2006 beteiligten wir uns an einem Kaufangebot der BI. Zum Kauf hatte uns das Stadtplanungsamt geraten. 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 herhalten müssen.	- s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B).
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.	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.
8. Zum Verkehr: siehe auch Bemerkungen an anderen Stellen. Der westliche Marienroggenweg darf nicht ausgebaut werden. Aus Alleeschutzgründen 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 Alleenschutz entgegenstehen.	Die Bebauung (einschl. Zusatzbebauung) und das Verkehrskonzept sind an den bestehenden Verkehrsstrukturen ausgerichtet.
Der verkehrsberuhigte Bereich soll nicht ausgebaut, sondern in seiner Funktion erhalten bleiben. Die Forderungen der Einwohner waren eben nicht der Ausbau der Straßen. 154	

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
Einwohner forderten die Ausrichtung eines Verkehrskonzeptes an bestehenden Verkehrsstrukturen.	
• 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 Garten im Dorf. Auch wir hatten uns 2000 um den Kauf eines Teils von WA 9 bemüht, leider erfolglos.	- ohne Bezug zum Planinhalt
• Herr ; errichtete bereits einen Wohnpark in Toitenwinkel-Dorf.	- ohne Bezug zum Planinhalt
• 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.	- ohne Bezug zum Planinhalt
• Keine einzige, erholungsrelevante gemeinschaftliche Freifläche im Dorf wurde geplant	Entsprechend den planungsrechtlichen Grundsätzen des § 1a (2) BauGB werden Flächen in integrierter Siedlungslage für zusätzliche Bebauungen festgesetzt (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Innenentwicklung).
• Außenbereichsflächen sind für Freizeit, Erholung und Landwirtschaft gedacht. Wohnbebauung gehört nicht dazu. Außerdem dienen sie dem Schutz von Grünflächen.	- s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B).
• Bodenrechtliche Spannungen entstehen auf genau der Fläche des WA 9, sog. Flaschenhalsgrundstück. Es erfolgt eine unangemessene Verminderung der Freiflächen. Hier wird eine Grünfläche versiegelt.	- s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B).
• Die Notwendigkeit des B-plans ohne WA9 wurde in Frage gestellt.	Änderungen von Festsetzungsinhalten sind eine normale Folge und Sinn des fortschreitenden Aufstellungsverfahrens. Eine Hausgartennutzung auf dem Flst. 33/7 ist unbeschränkt möglich.
• 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.	- ohne Bezug zum Planinhalt; Die Pausen waren maßgeblich durch Abstimmungserfordernisse infolge der frühzeitigen Bürgerbeteiligungen sowie auch durch ergänzende Kartierarbeiten verursacht.
• Die B-planung hatte zwischen 2009 und 2014 ungewöhnlich lange Pausen. Daraus resultierende Nachteile (z.B. wechselnde Entscheidungsträger) möchten wir nicht hinnehmen.	- ohne Bezug zum Planinhalt; Zum Verhältnis zum F-Plan - sh. Planbegründung (Pkt. 2.1)
• 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.	- s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B); Mit dem Beschluss über den 2. Entwurf wurde die WA 9 – Festsetzung durch die Bürgerschaft gebilligt.
• Eine, wie jetzt geplante Bebauung ist gesunden Wohnverhältnissen nicht dienlich, durch z.B. zu viel zusätzlichem Verkehrslärm.	Die Planung ist mit gesunden Wohnverhältnissen – auch in Bezug auf Verkehrslärm – vereinbar (Planbegründung Pkt. 4.1.2.1).
• Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen verstößt gegen die Grundsätze des Baurechts und des MV-LEP.	- unzutreffend
• Die Regelungen des FNP, z.B. Grünflächen in Verkehrsräumen ,bezogen auf WA 9, sollen Anwendung finden	- unzutreffend, der FNP trifft keine Regelungen über Grünflächen in Verkehrsräumen
• Beachtung des Klimawandels, dabei des städtischen Rahmenkonzepts	
• Erstellung eines Lärmgutachtens	- ist beachtet
• Erstellung eines Bodengutachtens auf dem Burgwall, das Grundstück ist unter Umständen schadstoffbelastet	Im Ergebnis einer Altlastenuntersuchung v. 06.01.2015 (ehem. Kfz-Rampe) hat sich der Verdacht von Bodenkontaminationen nicht bestätigt.
• 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.	- unzutreffend
• Wir möchten, dass die Leitlinien der Hansestadt Rostock Anwendung finden. So sollen u.a. Stadtentwicklungsstrategien zur Verkehrsvermeidung beitragen. Das ist bei dem jetzigen	Gerade durch die Nutzung erschlossener Baulandpotenziale in zentralen Orten kann Verkehr effektiv vermieden/minimiert werden.

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
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.	- unzutreffend
• Toitenwinkel-Dorf ist historisch bedeutsam und soll deshalb in seiner Eigenart mit dem dörflichen Charakter erhalten werden.	- mit dem B-Plan berücksichtigt
• Die wie unter Absatz VIII.3 genannte Bewahrung und Vernetzung der Natur und Lebensräume soll ebenfalls im B-plan berücksichtigt werden. Angestammte Vögel, FH-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.	- s.o. (Behandlung der Sammel-Stellungnahme B)
Auch soll das Handlungskonzept: „Die soziale Stadt“ beachtet werden. So insbesondere die „Verbesserung von Verkehrsqualität“ und die „Erhöhung von Lebensqualität/Zufriedenheit“.	- s.o. (Behandlung dieser und der Sammel-Stellungnahme B)
• Die Erhaltung des Ortsbildes war und ist Zielstellung des Aufstellungsbeschlusses.	- mit dem B-Plan berücksichtigt
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. **Dann könnte die Lebensqualität der meisten Anwohner erhalten bleiben.** **Wir möchten jedenfalls keine Verschlechterung der Lebensqualität.**	**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. 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
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt Verlegung der Telecom – Oberleitung (provisorisch) aufgelöst in Form Erdkabel. Im Zusammenhang mit der Telefonanschlußergänzung Neubau.	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). **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. 65	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 30.07.2014	Posteingang 14.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. - wie sieht die Planung zum Straßenreinigungs - bzw. Winterdienst aus?	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		

Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt.

Beachtung meines detaillierten Schreibens an das Ordnungsamt TW/
Weiterleitung an Amt für Stadtentwicklung vom 26.4.2011
Bei der Neuverlegung von Telefonanschlüssen soll Telecom
die „wilde“ verlegte Oberleitung im Bereich Kummendorfer
Mit freundlichen Grüßen Lindenallee entfernen und im Erdreich verlegt werden

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		

26.4.2011

BEBAUUNGSPLAN NR. 14.WA. 155 „ DORF TOITENWINKEL“-
VORENTWURF FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 21. 4. 2011, 18:30 UHR, Ortsamt TW.

Sehr geehrter Herr Westphal, sehr geehrte Mitglieder des Bauausschusses,

ls Einwohner der Dorflage Toitenwinkel seit 1967 war ich sehr interessiert, wie die weitere Bebauung der ausgewiesenen Flächen des BEBAUUNGSPLANES aussehen wird.
Sie erläuterten 3 zukünftige Bauflächen:

1. Der ehemalige Gutshofbereich mit Stallungen
2. Der westliche Bereich des M.- Roggen-Weges in Süd-Nord- Richtung
3. Die Flächen des zwischen dem vorhandenen M.- Roggen- Weg und der Lindenallee liegenden Innenbereiches.

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 Baufeldern 1.- 3. über die vorhandenen Straßen Krummendorfer Str. , Lindenallee.

Meine Hinweise und Fragen zu den vorher genannten bauplanerischen Aussagen:

- 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 beplanten 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.

Die Stellungnahme bezieht sich auf einen frühen Planungsstand, der mit dem 2. Planentwurf (öff. Auslegung) aufgrund von Einwendungen der Bürger mehrfach überarbeitet wurde.

Der westliche Bereich des Marienroggenweges ist nicht mehr zur Ergänzungsbebauung 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. 66.2_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 26.04.2011	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
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. **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:** 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. 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. 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.. 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.** Dazu kommt der **Fern-Radfahrweg Kopenhagen- Berlin,** **Besucher der Kirche** einschl. genutzter **Parkplätze.** **Weg zur Bushaltestelle.**		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. 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.		

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		

Der **tägliche Schulweg** der Kinder aus dem Hafenbahnweg
und Toitenwinkel- Dorf **in die Schulen Toitenwinkel- Neubau,**
bzw. zu den Bushaltestellen

Ansammlungen von Trauergästen bei oft mehrfachen **Beerdigungen** pro Woche
im Kreuzungsbereich Toitenwinkler Str./ Lindenallee. Nutzung von Parkplätzen.

Der **Besuch von Schul- und Ferienkindern** in der evangelischen Einrichtung
„ Fischkutter„ in der Krummendorfer Str.

Dabei **fungiert der Gehweg auch als Ausweichfläche für KFZ,**
wenn KFZ- Gegenverkehr anliegt! Aber auch als Parkplatz, besonders vor dem
Sportzentrum Krummendorfer Str.1

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.

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.

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.

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.
Ich sehe das als wichtigsten Punkt für den künftigen Baufrieden in der
Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens.

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.

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		
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. Historisch gesehen wurde dieser Weg über Jahrzehnte schon von landwirtschaftlichen Arbeitsgeräten / Fahrzeugen für die westlich davon liegenden Weiden und Wiesen als Zufahrt genutzt. **Durch die Herstellung dieser Baustraße** werden die vorhandenen Straßen innerhalb des Dorfes Toitenwinkel entlastet, mögliche Gefahren weitestgehend vermieden. 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! Dieses wichtigen Entscheidungen wie Baustraßen und Parkflächen sollten vor der `uftragsvergabe geklärt sein und unter anderem in den Leistungsbeschreibungen „ Leistungen des Bauherrn“ dem Auftragnehmer verbindlich mitgeteilt werden. Eine spätere dauerhafte Nutzung der Baustraße als normale Straße zur Entlastung der Zufahrten zur angrenzenden Bebauung ist überlegenswert. 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. Verkehrstechnisch offensichtlich auch an dieser vergleichbaren Straßenlage in Toitenwinkel möglich. Bitte nehmen Sie meine Überlegungen und Hinweise in Ihre zukünftigen Baudiskussionen zum genannten Bauvorhaben mit auf. In den nächsten öffentlichen Erörterungen im Ortsamt könnten ann Schwerpunkte von Hinweisen der Bürger Toitenwinkels eine Entscheidungshilfe sein.		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. 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.). **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. 67	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 06.08.2014	Posteingang 14.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. Vor Baubeginn/keine neue Zuwegung errichten. Es kann nicht sein, das der gesamte zusätzliche Bau- und Anwohnerverkehr durch die Krummendorfer Str. gehen soll. Die hohe Lärm u. Staubbelastung 4m vor dem Haus sind nicht zumutbar.	Eine zusätzliche Ortszufahrt ist aufgrund der bestehenden Leistungsfähigkeitsreserven der Krummendorfer Straße nicht vorgesehen – s.o. Behandlung der mit der Sammel-Stellungnahme A.. 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. Festlegungen hierzu müssen deshalb der Erschließungsplanung und der privaten Vorhabensplanung und behördlichen Genehmigung überlassen bleiben. 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. 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. **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. 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

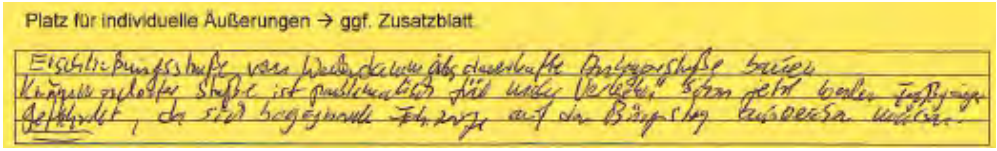
Stellungnahmen	Behandlung
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. Wir fordern den Bau einer Erschließungsstraße vom Weidendamm in das Baugebiet Gutshof. Unsere Anliegerstraße ist nur 3m breit, ohne Schweg und Kopfsteinpflaster, daher eine große Lärmbelästigung. Die Lindenallee steht unter Naturschutz, Straßenzustand ist sehr schlecht Mit freundlichen Grüßen	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. 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. 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. **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. 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
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt 	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). 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 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 5 m mit Ausweichstellen und „weicher“ Separation des Fußgängerverkehrs). Eine Mitbenutzung des mittels Flachbord etwas abgesetzten Gehwegbereiches ist in der Mischverkehrsfläche verkehrsrechtlich vorgesehen. 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 unvertretbare Kosten verursachen. **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. 74	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 28.07.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist auf jeden Fall zu beachten.		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. **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. 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		

Rostock, 28.05.2014

Betr.: B-Plan Nr. 14, WA. 155 – Toitenwinkel-Dorf

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.

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.

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.

Trotz der Billigung des B-Planes durch die Bürgerschaft möchten wir auf diesem Wege unsere Bedenken und Einspruch anmelden und wie folgt begründen:

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.

1. Das mitunter fast größte Problem ist der Verkehr, vor allem auch in der Bauphase.
   1.1. Die Anwohner machen sich Gedanken über die Baufahrzeuge:
   - 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)

Zu 1.1: Für eine zusätzliche Verkehrsanbindung besteht weder aufgrund des bestehenden Ortsverkehrs noch aufgrund der zusätzlich zugelassenen Wohnungen ein Erfordernis.

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.

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.

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
○ Berechnungen zufolge würden durch Entsorgung von Boden bzw. Betonbruch etc. und „Auskoffern“ der Baufläche während der Bauphase insgesamt ca. 1000 LKW (40-Tonner) über diese Straßen fahren müssen. Dazu kommen Baufahrzeuge (Betonbirnen, Tieflader, Bagger usw.) - Straßenschäden sind vorprogrammiert, von der Lärmbelästigung mal abgesehen. ○ 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. ○ 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 1.2. Verkehr nach Fertigstellung der Wohneinheiten ○ 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 Friedhofsbesucher ○ Angedachter Einbahnstraßenverkehr verursacht unzumutbares Verkehrsaufkommen, demzufolge Unfallschwerpunkte 2. Zerstörung des dörflichen Charakters und damit des Ortsbildes durch ○ Mehrfamilienhäuser, ○ Zwei- bzw. dreigeschossige Häuser ○ Bebauung in 2. Reihe? ○ Fällung von ca. 50 Bäumen? 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? 4. Warum wurde anstelle des früher geplanten Waldes, jetzt ein offenes Grabensystem zur Regenwasserentwässerung eingearbeitet?	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. 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. 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. 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.

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
1.2. Verkehr nach Fertigstellung der Wohneinheiten 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 Friedhofsbesucher o Angedachter Einbahnstraßenverkehr verursacht unzumutbares Verkehrsaufkommen, demzufolge Unfallschwerpunkte 2. Zerstörung des dörflichen Charakters und damit des Ortsbildes durch o Mehrfamilienhäuser, o Zwei- bzw. dreigeschossige Häuser o Bebauung in 2. Reihe? o Fällung von ca. 50 Bäumen? 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? 4. Warum wurde anstelle des früher geplanten Waldes, jetzt ein offenes Grabensystem zur Regenwasserentwässerung eingearbeitet? 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. 6. Was bedeutet „privater Spielplatz“? 7. Was bedeutet „privater Park“?	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. RASt 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. Von der Anordnung eines Einbahnstraßenringes soll auch in Zukunft abgesehen werden (Begründung Pkt. 3.5). 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. Zu 3.: Die Artenschutzvorschriften sind in der Planung berücksichtigt. 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. Zu 6, 7: Die Nutzungen sind in der Planbegründung (Pkt. 3.2) erläutert.

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		

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.

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.

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.

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.

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.

Zu 9.: Die Herstellung zusätzlicher Erschließungsanlagen wird durch private Erschließungsträger verwirklicht; eine Umlage von Anliegerbeiträgen ist dabei nicht möglich.

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		

Rostock, 14.08.2014

Betr.: Antrag auf Umwandlung von Gartenland in Bauland

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die Auslegung des B-Plans 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel habe ich festgestellt, dass eine Bebauung in 2. Reihe möglich ist. Siehe dazu WA15 – Krummendorfer Straße 9 – EFH in zweiter Reihe.

Aus diesem Grund möchte ich hiermit die Umwandlung des Grundstücks Flur 2, Flurstück 16/1 und 16/7 Gemeinde Toitenwinkel von Gartenland in Bauland beantragen. Ich bin Eigentümer gemäß Grundbuch von Rostock, Blatt 37775.

Ich bitte um Bestätigung.

Das benannte Flurstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 14.WA.155. Die Anregung kann deshalb nicht berücksichtigt werden.

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. 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. Schutz der Denkmalgeschützten Objekte (Friedhofstor) ggf. Gutachten Vibrationsbelastung durch ? Verkehrsaufkommen, Typ: Bus – LKW	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 Fahrrouten, 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

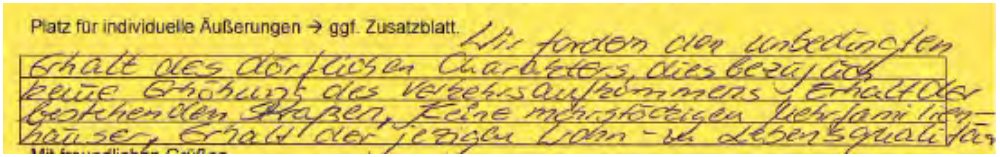
Stellungnahmen	Behandlung
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. unzumutbare Lärmbelästigung/erhebliche Minderung der Lebensqualität aufgrund der unmittelbaren Lage unseres Hauses an der Kopfsteinpflasterstraße mit deutlich wachsender Zahl des Verkehrs durch neue Anwohner und Futzer Gewerbe (mind. 45 neue Wohneinheiten plus Gewerbe) Mit freundlichen Grüßen - einheitliche Dachneigungen für alle Häuser (35°-45°)	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. 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). 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 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-

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		
		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. 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. 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. 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 (Schalldämmaß von 30 dB) und einen ausreichender 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 Grundstückssituation und der bautechnischen Beschaffenheit der Außenbauteile des Hauses wird die Orientierungswertüberschreitung hinreichend ausgeglichen, so daß die Lärmbelastung keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung darstellt.		

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		
		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. **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. 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
	Die Erhaltung des dörflichen Siedlungscharakters ist in den Planfestsetzungen berücksichtigt. 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; Ausbauerfordernisse sind nicht begründbar. Zur Zulassung von Mehrfamilienhäusern wird auf die Behandlung der Sammel-Stellungnahme A verwiesen. **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. 83	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 01.08.2014	Posteingang 14.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. Durch entstehendes höheres Verkehrsaufkommen befürchten wir erhöhte Unfallgefahr vor unserem Haus, da unser Grundstück nicht eingezäunt ist und ein Teil der Straße zu unserem Grundstück gehört. Wir haben öfter kleinere Kinder zu besuchen und wir bangen auch um das Leben unserer Katzen – trotz Zone „30“! Besucher die zu uns kommen stellen ihr Auto an der Straße ab – ist auch unser Grundstück! Wird dasselbe bei Einbahnstraßenregelung auch noch möglich sein? öffentlich Parkplätze gibt es keine! Mit freundlichen Grüßen 01.08.2014 (Datum / Unterschrift)	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. 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. Zu Einbahnstraßen wird auf die Behandlung der Sammel-Stellungnahme A verwiesen. **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. 84-1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 30.07.2014	Posteingang 14.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. Ich bin total dagegen, daß der idyllische Dorfkern durch die erheblichen Bauernmaßnahmen mit Verkehrlärm auf den kleinen Straßen / Gehwegen entstehen. Einen idealen Durchgangsverkehr wäre eine Straße von der Busschleife - Weidendamm Mit freundlichen Grüßen 30.07.14 [redacted] (Datum / Unterschrift) Der Glascontainer sollte endlich vom alten Friedhof Krummendorfer Str. entfernt werden	Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist planbedingt 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. Für den Mittelabschnitt der Krummendorfer Straße (HNr. 11d) ist keine nennenswerten Verkehrszunahme und keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten. 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. **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. 84-2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 30.07.2014 / Posteingang 14.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
Was bedeutet das für uns Dorfbewohner? ▪ Informationen über zukünftige Veränderungen, die definitiv mit dem B-Plan umgesetzt werden ▪ Festschreibung WA = Allgemeines Wohngebiet bedeutet „überwiegend“ Wohnen“, im B-Plan hat die Stadt konkret schon zusätzlich Gartenbaubetriebe vorgesehen !!! ▪ **Neubauvorhaben** (unvollst. Liste): - WA1-6 Burgwall (Gutsanlage / Kuhställe) - WA9 Dorfkern (Innenbereich westlich der Kirche) - WA11 Fläche Ruine Trafohaus - WA13 Baufläche Krummendorfer Straße links, hinter Fernwärmeleitung - WA14 Baufläche Krummendorfer Straße rechts, hinter Fernwärmeleitung - WA15 Baufläche in 2. Reihe nördlich, rechts der Krummendorfer Straße - Baufläche nordöstliche Verlängerung Marienroggenweg links - Baufläche in 2. Reihe westlich vom Park (alter Friedhof) - Baufläche ehemals Fitness Studio ▪ Zeitlich begrenzter, aber erheblicher Bauverkehr durch diverse Abrissmaßnahmen, Entsorgung kontaminierter Boden der Stallanlagen, zahlreich und verteilt liegende Neubauprojekte ▪ Die 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 Marienroggenweg ▪ Nach branchenüblichem Ansatz gibt es eine bis zu 4 – fache Verkehrsbelastung bei Kreisverkehr ***Bitte bringt Euch ein …. Redet und informiert die Nachbarn!***	Zu dem übersandten Informationsschreiben der Bürgerinitiative „Mensch – Natur – Umwelt“ wird wie folgt Stellung genommen: - 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.

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. Ich möchte im voraus wissen, wer kommt nach Baubeendigung für die Straßenreparaturen auf. Die Straßen sind für solche Vorhaben garnicht gemacht, es ist nicht nur der Straßenzustand, Wasser-Abwasserleitung und auch Gasleitung ist vorhanden. Vom Lärm ganz zu schweigen. Mit freundlichen Grüßen Ich war immer stolz auf diese ruhige und doch schöne Idylle. Ich lasse dies nicht zu (Datum / Unterschrift) Ro.06.08.14 Fliegt zum Mond, da könnt 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
Sehr geehrte Damen und Herren, als zukünftige Eigentümer des halben Grundstücks, Marienroggenweg [redacted] in Form von Bebauung erheben wir Einwendungen gegen den 2. B-Planentwurf. 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 50-s keine Begegnung von zwei größeren Fahrzeugen möglich, verkehrsberuhigter Bereich ist überlastet) eine neue Straße errichtet	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. 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). Zur Aufnahmefähigkeit des bestehenden Straßennetzes wird auf die Behandlung der Sammel-Stellungnahme A verwiesen. 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).

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		

Satz 2
werden muss. Ein Kreisverkehr muss ~~dort~~
vermieden werden. Wir sind gegen die
Bebauung WA 9.
Wir hatten keinen Ruhebereich noch hinten raus.
In unmittelbarer Nachbarschaft existiert schon
ein Landschaft. Vor unserem Haus droht
der Kreisverkehr. Ein Eingriff in Natur - und Land-
schaft 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.

Die verkehrsrechtliche Anordnung eines Kreis- oder Einbahnverkehrs ist nicht Gegenstand des B-Plans.

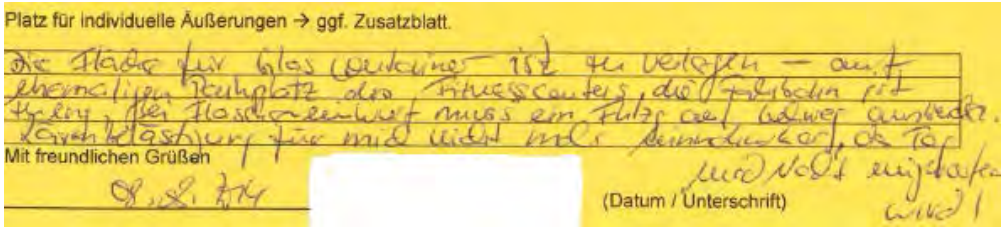
Auf die Freihaltung des Nachbargrundstücks (WA 9) besteht kein Anspruch (BVerwG U v. 18.09.2003 - 4 CN 3.02). Weil und soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öff.-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er dessen Beachtung grundsätzlich auch auf dem Nachbargrundstück erwarten. 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.
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).

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. 87	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 07.08.2014 / Posteingang 14.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt. x1 Gewerbebetriebe sollten im Gewerbegebiet (z. B. in Petridorfer Straße) angesiedelt werden!	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. **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. 88	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 08.08.2014	Posteingang 14.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
	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		
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. Die Belange der Kirche sollten gewahrt werden.		Die Verkehrsansprüche auch von Trauer- oder Hochzeitsgesellschaften sind in der Planung berücksichtigt. Die Festsetzung zusätzlicher Stellplatzflächen im Straßenseitenraum folgt einer diesbezüglichen Bitte der Kirchgemeinde. Zur Aufnahmefähigkeit des bestehenden Straßennetzes wird auf die Behandlung der Sammel-Stellungnahme A verwiesen. 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. **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. 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		
Ich kann nicht verstehen dass man im Dorf Toitenwinkel ein Gewerbebetrieb(Gartenbaubetrieb) zulassen will. 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. Es gibt in Rostock und Umgebung genügend Gewerbegebiete die freie Kapazität für derartige Betriebe bieten. In der Vergangenheit wurde durch Fehlplanungen doch schon genug zerstört, ob in Rostock oder anderswo. Warum kann man das Dorf Toitenwinkel nicht so belassen wie es ist, muss immer alles zugebaut werden?		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. Ein Gartenbaubetrieb zeichnet sich nicht durch besonders intensive Verkehrsauswirkungen aus. Zur Aufnahmefähigkeit des bestehenden Straßennetzes wird auf die Behandlung der Sammel-Stellungnahme A verwiesen. 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). **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. 96	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 06.08.2014 / Posteingang 14.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
Platz für individuelle Äußerungen → ggf. Zusatzblatt Erhaltung des Dorfstruktur mit freien Dorfplatz Bau eines Spielplatzes	Die Planung eines öffentlichen Spielplatzes ist nicht beabsichtigt – vgl. Planbegründung Pkt. 3.2. 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. Das Baugebiet WA 9 bleibt aus den vg. Gründen Inhalt der Planfestsetzungen. **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. 97_1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 16.07.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

Rostock, 16. Juli 2014

2. Entwurf des Bebauungsplan Nr. 14.WA155 „Dorf Toitenwinkel“

Sehr geehrte Frau Schölens,

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.

Nun liegt seit dem 10. Juli 2014 o. g. Entwurf zur Einsichtnahme aus.

Aus diesem Grunde wiederholen wir unsere nicht von der Hand zu weisenden Bedenken.

Einige Beispiele:

- 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.

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.

Bitte beachten Sie unsere Hinweise und Bedenken.

Dr. Wolfgang Horn
Vorsitzender

Anlage Kopie unseres Schreibens vom 20. 6. 2011

Der Bebauungsplan berührt keine satzungsgemäßen Ziele des Rostocker Tierschutzvereins.

Der Hinweis auf vorkommende Fledermausarten ist im B-Plan berücksichtigt. Der Plan löst keine Tötungs-/Störungs-/Beeinträchtigungsverbote i.S. d. § 44 BNatSchG aus.

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.

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_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 16.07.2014	Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

Rostocker Tierschutzverein e.V.

97

GESCHÄFTSSTELLE: Thierfelderstraße 19 18059 Rostock Telefon: 0381/400 12 50 Fax: 0381/25 22 839
INTERNET: www.Rostocker-Tierschutzverein.de E-MAIL: Dbonny@Web.de

Rostocker Tierschutzverein e.V. Thierfelderstraße 19 18069 Rostock

Kopie

Rostocker Tierschutzverein e.V.
Thierfelderstraße 19
18059 Rostock
Tel.: (0381) 400 12 50

Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Frau Schölens
Hobeinplatz 14

18069 Rostock

Rostock, 20. Juni 2011

Sehr geehrte Frau Schölens,

mit Bedauern haben wir die beabsichtigte großzügige Bebauung in Rostock/Toitenwinkel-Dorf zur Kenntnis erhalten. Unser Vereinsmitglied, Frau Renate Bülchmann, hat uns von diesem Plan berichtet.

Wir wissen von Frau Bülchmann und haben bei eigenen Spaziergängen erlebt, dass in Toitenwinkel-Dorf erfreulicherweise eine stattliche Tieranzahl lebt. Tierbesitzer aus den anliegenden Wohngebieten kommen in das beschauliche Dorf und führen ihre **Haustiere** aus. Dazu nutzen sie z. B. den Schwarzen Weg, der von **prachtvollen Bäumen** umsäumt ist.

Weiter kommen Hundebesitzer mit dem Auto und führen ihre Tiere dann im Dorf und dessen Umgebung aus. Hier haben sie – Mensch wie Hund – eine ruhige, friedliche Gegend, um gemeinsam die frische Luft und die schöne natürliche Umgebung zu geniessen.

Auch Reiter nutzen die Dorfstraßen mit ihren **Pferden für Ausritte**.

Zahlreiche Katzenbesitzer bieten ihren **Katzen** eine artgerechte Haltung, d. h. die Tiere dürfen ihrem natürlichen Lebensdrang folgen und ins Freie gehen – und das leider eingeschränkt, da der Straßenverkehr bereits jetzt eine Gefahr bedeutet. Hinzukommt, dass einige Katzen aus angrenzenden Wohngebieten nicht kastriert sind und daher das Dorf durchstreunen oder als Zuflucht nutzen.

Unverantwortliche Tierhalter setzen ihre Tiere auch aus, wohl auch in der „Hoffnung“, dass diese dort gut aufgehoben sind und sich irgendwie durch das Leben schlagen.

Unser Vereinsmitglied, Frau Renate Bülchmann, kümmert sich um diese ausgesetzten Haustiere; oftmals finden sie ein Zuhause bei Familie Bülchmann. (z. Z. 9 Katzen und ein Hund) Der Hund ist aus dem Tierheim Rostock. Für die zugelaufenen Katzen wird versucht, ein bleibendes Zuhause zu finden.

Die unter Naturschutz stehenden Igel sind in der dörflichen Idylle sehr zahlreich vertreten. Das ist sehr erfreulich, denn zu viele Igel verlieren durch den starken und rasenden Autoverkehr ihr Leben und sind in etlichen Gegenden im Bestand bedroht. Manch' ein Dorfbewohner kümmert sich liebevoll um die **umherstreifenden Igel** – füttert und betreut sie. Kranke oder verletzte Tiere werden einer vom Naturschutzbund e. V.(NABU) angeschlossenen Igelstation in Groß Potrems zugeführt. Der Kampf um jedes Individuum ist sehr engagiert und sehr notwendig.

Die Hinweise zu Haustierhaltungen und Nutzungen des öffentlichen Raums durch/mit Haustieren werden zur Kenntnis genommen. Die Planung hat keine Auswirkungen auf diese Nutzungen.

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
Rostocker Tierschutzverein e. V. - 2 - Ebenso kümmert sich Frau Bülchmann 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 Versieglungen erschreckend eingeschränkt bzw. sogar total vernichtet. Ganz besonders möchten wir Sie auf die unter Naturschutz stehenden Laubfrösche und Fledermäuse aufmerksam machen und fordern, die bereits lang angestammten Lebensräume nicht zu zustören. 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. Die im Kirchturm der Toitenwinkler Kirche unter Naturschutz stehenden **Eulen** werden im Dorf regelmäßig von Naturschützern des NABU betreut. Frau Bülchmann setzt sich auch für die vorhandenen Vögel und deren Lebensraum ein, beschützt und betreut diese. Von all' den angezeigten Aktivitäten haben wir uns persönlich ein Bild gemacht und stärken Frau Bülchmann 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. 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. 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. **Keine Baumaßnahmen dürfen die vorhandene Natur und die Lebensräume zerstören!** **Gerne stehen wir zu Gesprächen bereit. Rufen Sie uns an. Wir sind wie folgt telefonisch zu erreichen:** montags 11:00 bis 14:00 Uhr mittwochs 10:00 bis 12:00 Uhr donnerstags 14:00 bis 16:00 Uhr *Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit mit Ihnen.* Mit freundlichem Gruß Dr. Wolfgang Horn 1. Stellvertreter des Vorsitzenden Rostocker Tierschutzverein e.V. Tierheimstraße 19 18059 Rostock Tel.: (0381) 4 09 12 50	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. 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 Igeln Nahrungstiere, Unterschlupf und Nistgelegenheiten. Der Lebensraum des Laubfroschs oder von Fledermäusen wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Im Ergebnis einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Biota, 2011) wird festgestellt, dass die Planung nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führt. **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. 98	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 13.05.2014	Posteingang 15.05.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

Rostock, 13. Mai 2014

B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel
Schaffung von Bauland Marienroggenweg [redacted]

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 [redacted], Haus-Nr. [redacted], errichten zu können.

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.

Am 24.04.2014 nahm ich an der Ortsbeiratssitzung in Toitenwinkel teil, da der o. g. B-Plan als Auslegungsbeschluss auf der Tagesordnung stand.

Aus dem Plan ging hervor, dass eine Bebauung in der zweiten Reihe (siehe Flurstück 29/5) möglich ist.

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.

Ich beantrage die Aufhebung der im Aufstellungsbeschluss B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel gekennzeichneten Baugrenze zwischen den Flurstücken 46/21 und 46/14.

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 Bebauungsstreifen 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).
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.
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.
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 nenneswert in den zusammenhängenden rückwärtigen Gartenbereich eingreift.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.
(s.a. Reg.-Nr. 99)

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
Rostock, 13. Mai 2014 **B-Plan 14.WA.155 Dorf Toitenwinkel** Schaffung von Bauland Marienroggenweg [redacted] Vor Jahren haben meine Nachbarn Fam [redacted] Ihrem Amt vorgesprochen, um gemeinsam mit mir auf dem o. g. Flurstück eine Grillhütte von ca. 12 - 14 zu errichten. Sie teilten uns damals mit, dass die Grillhütte auf dem Flurstück nicht gebaut werden kann, da sie für die Bebauung auf einer Wiese weger der Größe und der Bebauung in der zweiten Reihe nicht zulässig ist. Wir haben uns damals damit abgefunden. Am 24.04.2014 nahm ich an der Ortsbeiratssitzung in Toitenwinkel teil, da der o. g. B-Plan als Auslegungsbeschluss auf der Tagesordnung stand. Aus dem Plan ging hervor, dass eine Bebauung in der zweiten Reihe (siehe Flurstück 29/5) möglich ist. 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. 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.	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 Bebauungsstreifen 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). 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. 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. Bei der im Einzelfall zugelassenen Hinterliegerbebauung auf dem Flst. 29/5 liegt der Fall anders. Der Struktureingriff ist unbedeutend und lässt keine keine negativen Vorbildwirkungen erwarten, weil die Hinterliegerbebauung hier die Zeile aus HNr. 42 - 46 (Marienroggenweg) fortsetzt und auch nicht nenneswert in den zusammenhängenden rückwärtigen Gartenbereich eingreift. **Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** (s.a. Reg.-Nr. 98)

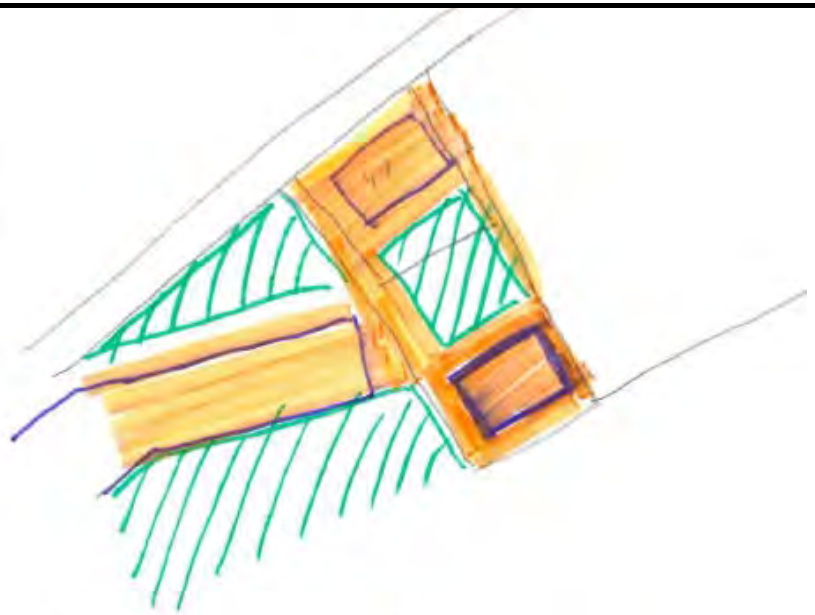
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			**Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“**	
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf				
Lfd. Nr. 100_1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 06.05.2014	Posteingang 06.05.2014

Stellungnahmen	Behandlung
Einspruch **Entwurf Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 "Dorf Toitenwinkel"** Sehr geehrte Frau Schölens, 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 die Fläche genutzt werden kann für, bestehende Gartenlaube, Schennen, Spielplatz, Gartennutzung für das Wohnhaus in erster Reihe. Wir bedanken uns für Ihre Bemühungen. Mit freundlichen Grüßen Anlage Flurkartenauszug mit Grundstückskennzeichnung 	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. 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). **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. 101_1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 14.08.2014 / Posteingang 26.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
Sehr geehrte Frau Schölens, 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? Sollte dies so sein, möchte ich diese Darstellung bzw. das Transparent hiermit erneut "vorlegen" und prüfen lassen. 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. 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. 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. 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.	Die zugelassene Hinterliegerbebauung auf dem Flst. 29/5 berücksicht 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. Der angeregten südlichen Verschiebung der Zusatzbebauung steht der Aspekt der Strukturwahrung und der Freihaltung der zusammenhängenden Hausgartenzone entgegen. **Die Anregung wird nicht 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. 101_2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 14.08.2014	Posteingang 26.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		



Änderungswunsch:

1. Die bestehende Planung verursacht eine ungünstige Teilung der Grundstücke 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		
Betreff: B-Plan Nr. 14.WA.155, Gebiet „Dorf Toitenwinkel“ Hiermit bekunde ich meine Anregung zum o.g. B-Plan im Rahmen der (frühzeitigen) Öffentlichkeitsbeteiligung.		(Anregungen wurden nicht übersandt.)		

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	
Unsere Mandanten sind sämtlichst 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. Namens unserer Mandanten werden nachfolgende Einwendungen zur verkehrlichen Erschließung und der daraus resultierenden Zunahme von Straßenverkehr und Verkehrslärmemissionen vorgetragen: Insbesondere durch die Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete 1 bis 6 aber auch der weiteren Gebiete wird es zu einer Zunahme des Verkehres im gesamten Bebauungsplangebiet, insbesondere aber in der Krummendorfer Straße und der Lindenallee kommen. 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. 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. 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		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).	

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	
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). 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 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. 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. Ausbauerfordernisse 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. 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. 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. Vielmehr kann vermutet werden, dass durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen jedenfalls etwa 90 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden können.		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. 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. Die Angabe der WE-Zahlen ist entsprechend dem Rahmencharakter des Plans als ungefährer 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	

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**		
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 Gebäudeabmaßungen, aber keine höchstzulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt werden soll. 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. 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. Daraus folgt weiter, dass eine hinreichende Untersuchung der Umweltbelastungen insbesondere durch zu erwartenden Ausweichverkehr und wartende Fahrzeuge erforderlich ist. Erst nach dem Vorliegen gutachterlichen Feststellungen sowohl zur Verkehrserschließung als auch der zu erwartenden Umweltbelastung ist darüber hinaus eine ordnungsgemäße Variantenprüfung möglich. 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.		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. Der Vermutung von 90 WE wird deshalb entgegengetreten. Ein Korrekturbedarf ergibt sich allerdings, 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 (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). 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. **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. 103-3 (für 17, 22, 40, 64, 66, 75, 77, 78)	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang
Stellungnahmen		Behandlung		
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. Mit freundlichen Grüßen				

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
Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Marienroggenweg [redacted] in 18147 Rostock und damit unmittelbar von den beabsichtigten Planfestsetzungen betroffen. Namens unserer Mandantin tragen wir gegen den derzeit ausgelegten Bebauungsplan folgende Einwendungen vor: 1. Verkehrserschließung und Lärmbelästigung Insbesondere durch die Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete 1 bis 6 aber auch der weiteren Gebiete wird es zu einer Zunahme des Verkehres im gesamten Bebauungsplangebiet, insbesondere aber in der Krummendorfer Straße und der Lindenallee kommen. 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. 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. 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 mängelfreien verkehrstechnischen Beurteilung zu ermitteln (vgl. BVerwG vom 09.11.1979, BVerwG 5987/100 ff). 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-	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 erheblichen 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).

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**		
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 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. 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. Ausbauerfordernisse 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. 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. 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. Vielmehr kann vermutet werden, dass durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen jedenfalls etwa 90 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden können. 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 Gebäudeabmaßungen, aber keine höchstzulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt werden soll.		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. 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. Die Angabe der WE-Zahlen ist entsprechend dem Rahmencharakter des Plans als ungefährer 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		

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
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. 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. Daraus folgt weiter, dass eine hinreichende Untersuchung der Umweltbelastungen insbesondere durch zu erwartenden Ausweichverkehr und wartende Fahrzeuge erforderlich ist. Erst nach dem Vorliegen gutachterlichen Feststellungen sowohl zur Verkehrserschließung als auch der zu erwartenden Umweltbelastung ist darüber hinaus eine ordnungsgemäße Variantenprüfung möglich. 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. 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.	insoweit nicht sachgerecht. Der Vermutung von 90 WE wird deshalb entgegengetreten. Ein Korrekturbedarf ergibt sich allerdings, 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 (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 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.

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	

2. Baugrenze

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).

3. Zusätzliche Bauflächen

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		

Es wird daher angeregt und darum gebeten, die Ausweisung von Wohnbauflächen in den genannten Bereich eingehend zu prüfen und sodann festzusetzen.
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.
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.

4. Recyclingcontainer

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.

Mit freundlichen Grüßen

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.

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. 105 (für 44, 45)	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 14.08.2014 / Posteingang 18.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
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. Unsere Mandanten sind Eigentümer und Bewohner des Grundstücks Marienroggenweg in 18147 Rostock und damit unmittelbar von den Auswirkungen der beabsichtigten Planfestsetzungen betroffen. Namens unserer Mandanten tragen wir folgende Einwendungen vor: 1. Eigentumsverhältnisse 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.	Zu 1.: Der Fehler in Pkt. 2.2.3 der Planbegründung wurde berichtigt.
2. Baugrenze Die für das Grundstück unserer Mandanten festgesetzte Baugrenze entspricht den Abmaßungen des Bestandsgebäudes. 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.	Zu 2.: 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. 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. 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).
3. Festsetzung eines Sichtfeldes 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	Zu 3.: 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.

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		
München, Urteil vom 08.07.2004, Az. 1 N 01.590, zitiert nach juris). 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. Ein dem geschilderten privaten Belang überwiegendes öffentliches Interesse ist demzufolge nicht erkennbar. Es wird daher angeregt, diese Festsetzung zu streichen. 4. Ausnahmsweise Zulässigkeit eines Gartenbaubetriebes im WA11 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. Die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Gartenbaubetriebes im Bereich des WA11 würde hingegen derartige Konflikte begründen. 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		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 vorfahrtberechtigte 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 Zu 4.: 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. **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. 105-3 (für 44, 45)	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 14.08.2014	Posteingang 18.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung		

Abs. 3 Nr. 4 NVO sind.

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.
Es wird daher angeregt, die Unzulässigkeit der Errichtung von Gartenbaubetrieben auf das WA11 zu erstrecken.

Mit freundlichen Grüßen

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. 106 (für 1, 17, 37, 40, 44, 45, 53, 58, 59)	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 08.08.2014 / Posteingang 14.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
Als Bürgerinitiative machen wir folgende Einwendungen zum ausgelegten B-plan Entwurf : WA 14.WA. 155 „Dorf-Toitenwinkel“ geltend: 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, 26.112008, 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. Leider wurden unsere Schreiben (bis auf ein einziges und hier wurde auf die Begründung verwiesen) nicht beantwortet. 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. Die Inhalte des Schreibens: “Hinzu kommt weiteres Konfliktpotenzial aus dem neuen Plan“, sollen ebenfalls in der Auslegung gelten. Alle bereits geäußerten Einwendungen und Anregungen aus unseren Schreiben sollen ebenso gelten, sowie folgende Einwendungen berücksichtigt werden: 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. 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)	Zu 1.: Im Aufstellungsverfahren erfolgte gegenüber den Planungsabsichten im Ausgangspunkt des Verfahrens eine Reduzierung der zugelassenen Wohnbau-Entwicklung. Dies erfolgte auch unter Berücksichtigung der verkehrlichen Belange. Die Angabe der WE-Zahlen ist entsprechend dem Angebotscharakter des Plans als ungefährer 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. 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.

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. 106-2 (für 1, 17, 37, 40, 44, 45, 53, 58, 59)	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 08.08.2014 / Posteingang 14.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
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. 2. Es soll eine Beruhigung des verkehrsberuhigten Bereiches am Dorfeingang durch geeignete Maßnahmen erfolgen. 3. Entsprechend des Beschlusses der Bürgerschaft vom 04.12.2002 über die Ablehnung einer Innenbereichssatzung 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. 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. Das Baugebiet WA 9 ist auch aus natur-und artenschutzrechtlichen Aspekten nicht zuzulassen. Lebensräume von FFH geschützen Tieren (Laubfrösche und Fledermäuse) und anderen angestammten Tieren würden vernichtet. Zudem erfolgt eine Flächenversiegelung mit Biotopverlust. 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. 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.	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. Zu 2.: Die Verkehrsberuhigungsmaßnahme in der Krummendorfer Straße (Mischverkehr, Verkehrszeichen „Spielstraße“ = Schrittgeschschwindigkeit) wird durch den B-Plan nicht in Frage gestellt. Zu 3.: Die Planung entspricht den Beschlussfassungen der Bürgerschaft v. 28.01.2009 und 14.05.2014. Die Anwohnerbelange wurden im Ergebnis eines umfassenden Beteiligungsverfahrens in unterschiedliche Planungsalternativen eingebracht und fanden angemessene Berücksichtigung im nunmehr abschließenden Planungsstand. 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.

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. 106-3 (für 1, 17, 37, 40, 44, 45, 53, 58, 59)	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 08.08.2014 / Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung	

Stellungnahmen	Behandlung
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. 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. 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 Baubegehrlichkeiten entstehen, die künftig zu einer massiven Zersiedelung von Toitenwinkel Dorf führen könnten. 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 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 **gegen den Flächennutzungsplan.**	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. 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. 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) 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.

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. 106-4 (für 1, 17, 37, 40, 44, 45, 53, 58, 59)	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 08.08.2014 / Posteingang 14.08.2014

Stellungnahmen	Behandlung
9. Die vorgeschriebenen Distanzen und Schutzabstände sollen für die gesamte Bebauung im B-plangebiet eingehalten werden. (hierzu siehe Schreiben der unteren Naturschutzbehörde von 2010)	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 ausschwärmende Tiere vermieden wird und Ausflugsrouten / Flugstraßen nicht beeinträchtigt werden.
10. Im B- Plangebiet soll keine geschlossene Bauweise zugelassen werden. Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes laut Aufstellungsbeschluss 2009	Zu 10.: Mit der Festsetzung einer geschlossenen bzw. abweichend geschlossnen Bauweise in den Baugebieten WA 4, 6 bzw. WA 2 wird die Entstehung kompakter Baumassen im Gutshofbereich als östliche und westliche Hofbegrenzung durchgesetzt. Dies stellt eine wesentliche Maßnahme der Ortsbilderentwicklung dar und wird beibehalten.
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	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 Regelungserfordernis auf bisher unbebaute Bereich beschränkt.
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.	Zu 12. Das Erfordernis eines öffentlichen Spielplatzes wurde geprüft. Die Abwägungsentscheidung 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.
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).	Zu 13.: 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. Zu Fledermäusen, Laubfrosch – s.o.
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)	Zu 14.: Die Planstraße C (nördl. Marienroggenweg) ist zur Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke unentbehrlich und bleibt deshalb Bestandteil der Planung. Die festgesetzte Verkehrsfläche berücksichtigt die Erfordernisse eines verkehrsgerechten Ausbaus einschließlich einer Verlängerung des bestehenden Weges zur ordnungsgemäßen Erschließung der bisher provisorisch angeschlossenen Grundstücke Marienroggenweg 1a – c (vgl. Planbegründung Pkt. 3.5).
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 Dorfgestaltungskonzeption 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	

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. 106-5 (für 1, 17, 37, 40, 44, 45, 53, 58, 59)	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 08.08.2014 / 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 Dorfgestaltungskonzeption 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 Zufahrtsmöglichkeiten 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 Biota-Gutachten). 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 (Trafohaus am Marienroggenweg) mit einer Schutzzone im Umkreis von 50 m von jeglicher neuen Bebauung freizuhalten. 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. 106-6 (für 1, 17, 37, 40, 44, 45, 53, 58, 59)	Bürger	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 Kreisverkehres begünstigen. 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. 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. 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.	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 Grundstückssitationen 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. 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. 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.

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. 106-7 (für 1, 17, 37, 40, 44, 45, 53, 58, 59)	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 08.08.2014 / Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung	
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) Bereits jetzt ist das Verkehrsgeschehen grenzwertig. Im Bereich der bestehenden Lindenallee und des westlichen Marienroggenweges ist ein Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW bzw. LKW/LKW nicht möglich. Der Kreisverkehr wird unausweichlich. Auch ohne Kreisverkehr kommt es zu einer unzumutbaren Lärmerhöhung. 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. 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.		Zu 25.: s.o. zu Nr. 23; Die Verkehrslärmsituation 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. 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 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 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. 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	

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. 106-8 (für 1, 17, 37, 40, 44, 45, 53, 58, 59)	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 08.08.2014 / Posteingang 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.)

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).

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. In übrigen dienen Außenbereichsflächen nur der Erholung, Freizeit und der Landwirtschaft.
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.

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 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. 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.
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 (Schalldämmaß von 30 dB) und einen ausreichender 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.

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. 106-9 (für 1, 17, 37, 40, 44, 45, 53, 58, 59)	Bürger	Postausgang	Schreiben vom 08.08.2014 / Posteingang 14.08.2014
Stellungnahmen		Behandlung	
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) **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.** **Anlagen:** 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 2. Mappe mit Unterschriften und Argumenten aus 2002 3. Schreiben der unteren Naturschutzbehörde (Amt 67) vom 30.3.2010 und Seite 27 aus der Entwurfsbegründung Stand 26.04.2012 4. Seite 13 des Biota-Gutachtens,spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 5. Schreiben “Stimmen Sie ….nicht auslegungsreif“ 6. Schreiben “Hinzu kommt weiteres Konfliktpotenzial“ 7. BV 0856/08-BV-Aufstellungsbeschluss 8. Verkehrsgutachten (Auszug) im Rahmen des B-planverfahrens Gießen-Allendorf 9. Variante neue Zu-und Abfahrt Toitenwinkel-Dorf 10. Schreiben des Oberkirchenrates Herrn Steinhäuser 11. Beschlussvorlage Innenbereichssatzung 12. Einwendungen der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB 13. 7 Bilder TW-Dorf	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. **Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.** 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.	

2015/BV/1398

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 Mecklenburg-Vorpommern		Schloßstraße 9 - 11	19053 Schwerin	-	-
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	[redacted]	[redacted]	Krummendorfer Straße 1b	18147 Rostock	tel. (Einvernehmen)	- (vgl. Bürger 81)
4	19.10.15	Frau	[redacted]	[redacted]	Krummendorfer Straße 1	18147 Rostock	-	-
5	19.10.15	Frau Herr	[redacted]	[redacted]	Krummendorfer Straße 2	18147 Rostock	09.11.2015	N (vgl. Bürger 67)
6	19.10.15	Frau Herr	[redacted]	[redacted]	Krummendorfer Straße 3	18147 Rostock	-	-
7	19.10.15	Frau Herr	[redacted]	[redacted]	Krummendorfer Straße 4	18147 Rostock	-	-
8	19.10.15	Frau	[redacted]	[redacted]	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	[redacted]	[redacted]	Lindenallee 8d	18147 Rostock	-	-
11	19.10.15	Frau Herr	[redacted]	[redacted]	Lindenallee 8b	18147 Rostock	13.11.15	N (vgl. Bürger 80)
12	19.10.15	Frau und Herr	[redacted]	[redacted]	Birkenstraße 11 A	50996 Köln	-	-
13	19.10.15	Frau Herr	[redacted]	[redacted]	Lindenallee 8	18147 Rostock	-	-
14	19.10.15	Frau Herr	[redacted]	[redacted]	Lindenallee 8	18147 Rostock	-	-
15	19.10.15	Frau	[redacted]	[redacted]	Lindenallee 7	18147 Rostock	-	-
16	19.10.15	Frau	[redacted]	[redacted]	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	[redacted]	[redacted]	Katharinenstraße 7	18147 Rostock	04.09.15 (Einvernehmen)	- (vgl. Bürger 7)
19	-	Dr.	[redacted]	[redacted]	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	[redacted]	[redacted]	Katharinenstraße 7	18147 Rostock	-	-
21	11.01.16	Herr	[redacted]	[redacted]	R.-Groth-Str. 24	23566 Lübeck	-	-

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 BBodSchG3 Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)4 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen. Sonstige von 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
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. Die bestehenden Gestattungsverträge mit der Seehafenverwaltungsgesellschaft (Trinkwasserleitungsrecht auf FS 55) und ein Fernwärmeleitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Rostock AG (FS 57) sind zu beachten. Mit freundlichen Grüßen Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	In der Ergänzungsbeteiligung wurden zu den gegenüber dem 2. Planentwurf (Behördenbeteiligung v. 10.07.14) vorgenommenen Änderungen (Vorzugsvariante Grabentrasse) keine bedenken mitgeteilt. Die Hansestadt Rostock beabsichtigt, zu gegebener Zeit Ankaufverhandlungen über den Erwerb der für den Graben und einen jwls. notwendigen Pflege- und Unterhaltungsstreifen einschließlich des wasserrechtlichen Gewässerranstreifens und unvermeidbarer kleinerer Restflächen aufzunehmen. 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. **Die Anregungen 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 Ergänzungsbeteiligung (§ 4a (3) BauGB)				
Lfd. Nr. B07_2	Bürger	Postausgang -	Schreiben vom 04.09.15	Posteingang -

Stellungnahmen	Behandlung
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Rostock, **04.09.2015** **Aktennotiz** **Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB** **Thema:** **14.WA.155 Dorf Toitenwinkel, Änderung der Ausgleichsmaßnahme NR. 7 nach Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf** **Ort:** **HdBU R. 571** **Datum/Uhrzeit:** **04.09.2015, 11 – 12 Uhr** **Teilnehmer:** • 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) 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 Grundstückeeigentümers 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 / Im Auftrag Wilfried Millahn bsd Im Auftrag Haik Landefeld- Gessulat 67.11-05 [redacted] Eigentümer Maßnahmefläche 7 Im Auftrag Dürten Schölens 61.21	(= Zustimmung im Rahmen der Betroffenenbeteiligung)

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. B10.7	Bürger	Postausgang -	Schreiben vom 06.09.2015	Posteingang 08.09.15
Stellungnahmen		Behandlung		

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.

Rostock, 06.09.15

[redacted]

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtplanung
PE-Nr.: 1748
eingeg. am: 08. SEP. 2015
weitergeleitet an: 61.30

Schi. 09.09.15
1) 61.21
Schö 10.09.2015 1) D.J.
2) Scan
Graf

(= Zustimmung im Rahmen der Betroffenenbeteiligung)

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. B67_2	Bürger	Postausgang 19.10.2015	Schreiben vom 09.11.2015	Posteingang 12.11.2015
Stellungnahmen		Behandlung		
mit Brief vom 19.10.2015 hatten sie uns über die Änderung des Bebauungsplanes im Dorf Toitenwinkel informiert. Nach den Ausführungen, wird es auch mit Baubeginn keine veränderte Einbahnstraßen - regelung geben. Somit wird der gesamte Verkehr über die Krummendorfer Straße fließen. In Spitzenzeiten wird die Verkehrslärmbelastung durch die Baufahrzeuge zusammen mit dem normalen Durchgangs- und Anliegerverkehr zu einer noch größeren Belästigung führen. Die gegenüber liegende Ausweichtasche verschärft die Belastung noch mehr. Die Fassade unserer Doppelhaushälfte ist vom Straßenrad 5 m entfernt. Schon jetzt ist jede Durchfahrt auf der Straße zu hören. Eine besondere Belastung entsteht dadurch, da unser Schlafzimmer an der Straßenfront liegt. Die eingebauten Fenster sind im Jahr 1993 eingesetzt und haben keine ausreichende Schalldämmung. Damit sehen wir den ausreichenden Lärmschutz an der Straßenfassade unseres Wohnhauses als nicht gegeben an. Mit freundlichen Grüßen		Die bestehende und die künftig zu erwartende Verkehrslärmbelastung wurden in der Planung berücksichtigt. Nach den für den städtebaulichen Schallschutz anzuwendenden Berechnungsmethoden ist aufgrund der im Dorf zugelassneen Wohnbauergänzungen eine Verkehrslärmzunahme zu prognostizieren. Diese übersteigt die schalltechnischen Orientierungswerte, die als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung zu verstehen sind. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere an bestehenden Verkehrwegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Der Schallschutz 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 bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Dies ist im konkreten Fall erfolgt. Eine prognostizierte Orientierungswertüberschreitung um 1,4 dB(A) wird dabei als vertretbar bewertet, weil die erwartete Lärmimmission weit unterhalb einer möglichen Gesundheitsgefährdung liegt und weil die OW-Überschreitung durch den baulichen Schallschutz der bestehenden Außenbauteile gut ausgeglichen wird. Die Außenbauteile (einschl. Fenster) der betroffenen Gebäude erreichen ein resultierendes Schalldämmaß von ≥ 30 dB. Sie entsprechen damit hinreichend den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Die Einhaltung dieses Mindest-Schalldämmaßes (30 dB) wird in der Textfestsetzung 2.5 planungsrechtlich abgesichert, so daß auch im Falle baulicher Veränderungen ein gesundes Wohnen gewährleistet ist. Die aus der Textfestsetzung 2.5 folgenden bautechnischen Anforderungen stellen dabei keine außergewöhnlichen, über allgemein übliche Baukonstruktionen hinausgehenden Anforderungen dar; sie liegen eher darunter. Fenster mit Standard-Isolierverglasungen (wie auch im gg. Fall) erreichen 32 dB Schalldämmung. Der besondere Hinweis auf die straßenseitige Orientierung des Schlafzimmers und Lärmspitzen durch Baufahrzeuge ist dabei nicht als zusätzliche Belastung zu bewerten, 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. **Die Bedenken werden nicht 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. B80_4	Bürger	Postausgang 19.10.2015	Schreiben vom 13.11.2015	Posteingang 13.11.2015

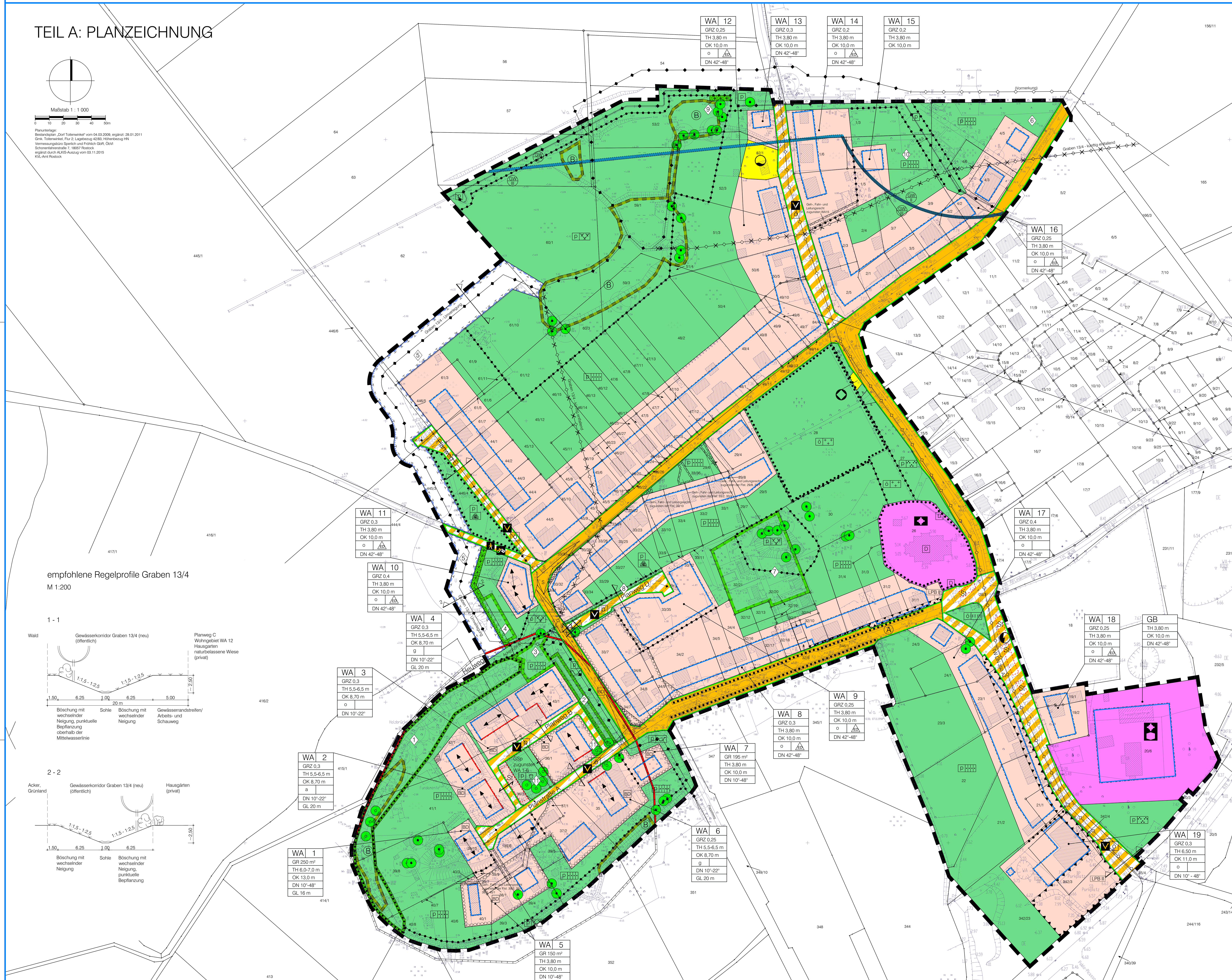
Stellungnahmen	Behandlung
bezugnehmend auf die uns übersandten Unterlagen nebst Schreiben vom 19.10.2015 möchten wir wie folgt Stellung nehmen. Als unmittelbar betroffene Anwohner machen wir weiterhin von unserem Einspruchsrecht gebrauch. Der im B- Plan Nr.14 WA. 155 auf Seite 37 benannten Beurteilungspegel/ Verkehrslärmemmission 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. Dem B- Plan ist zu entnehmen, dass die Lärmemmission anhand der in 2015 gemessenen Verkehrsbelegung in der Krummendorfer Straße erfolgte. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die benannten Werte für unseren Wohnbereich (Lindenalle 8b sowie die angrenzenden Häuser) nicht richtig sein kann. Der Straßenbelag, welcher erheblichen Einfluss auf den zu ermittelnden Lärmpegel hat, unterscheidet sich in beiden Straßen. Wärend die Krummendorfer Straße mit Verbundpflester (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. Es ist nicht zu erkennend, das diese Tatsache bei den ermittelnden Werten Berücksichtigung fand. Vielmehr wurden lediglich das mit der Bebauung zu erwartenden "Mehr" an Verkehrsbelegung umgelegt. Hinsichtlich des entstehenden Mehrverkehres 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. 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 Lärmemmissionswerten treffen zu können, angesichts der bereits nach Ihrer Rechnung überschrittenen Tolernazwertes. Zudem wurde auch die zu erwartende Lärmemmission im Zusammenhang mit den nunmehr im Wohngebiet ausgewiesenen Gewerbeeinheiten berücksichtigt. Hier ist abweichend vom Privatverkehr mit einer besonderen Verkehrsmehrbelastung zu rechen, allein begründet aus Firmenfahrzeugen, Lieferanten und den typischerweise verwandetn (Groß-) Fahrzeugen. Davon ausgehend das die im B Plan ermittelnden (falschen) Werte bereits die empfohlenen Richtwerte überschreiten, ist die tatsächlich zu erwartende Lärmemmission weit höher und rechtfertigt auch nicht mehr einen pauschalen Verweis auf Toleranzwerte, welche durch die Anwohner hinzunehmen sind. Grundsätzlich leben wir nicht im Vorgarten, betreten und verlassen unser Haus aber in diesem Bereich und gebrauchen diesen daher intensiv. Wir verfügen auch über keine andere Möglichkeit unser Haus zu nutzen.	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 Berechungsparameter sind zur Information nachfolgend dargestellt. DTV : 352 — 53.1 dB(A) Straßengattung: Gemeindestraßen 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) 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. **Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.**

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

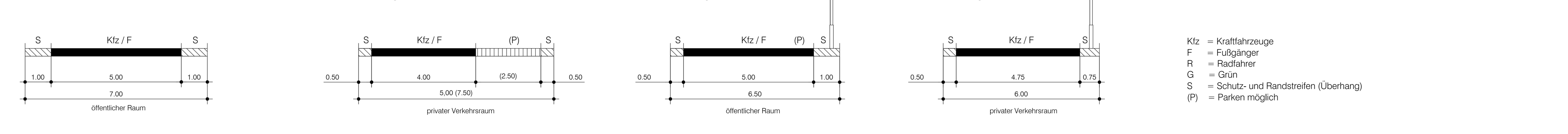
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14.WA.155 FÜR DAS GEBIET "DORF TOITENWINKEL"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ……………. folgende Satzung über den 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, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



empfohlene Straßenquerschnitte
M. 1:100



Kfz = Kraftfahrzeuge
F = Fußgänger
R = Radfahrer
G = Grün
S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)
(P) = Parken möglich

Hinweise:

A Die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Fällantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen.

B Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 19.09.2001 anzuwenden.

C Zur Sicherung der Wasserqualität der Brunnengallerie entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind innerhalb der als Trinkwasserschutzgebiet vorgemerkten Fläche (WA 13-16) Nutzungsbeschränkungen einzuhalten, die einer Trinkwasserschutzzone II entsprechen. Nach einer gutachterlichen Bewertung (Prof. Busse, Uni Rostock,1987) sind in der durch den Gutachter abgegrenzten engeren Schutzzone II (sh. Teil A, Vormerkung) 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.

D Die Ausgleichsmaßnahmen gem. Nr. 4.6, 4.9, 4.10 sind auf den Grundstücken festgesetzt, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Sie sind diesen Grundstücken gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die Maßnahmen gem. Nr. 4.1, 4.5 (Raute 1, 5) sind keinen im Plangebiet festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Diese Maßnahmen können sonstigen Grundstücken außerhalb des Plangeltungsbereichs zugeordnet werden, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

E Für alle Veränderungen an den Baudenkmalen (Bereich Kirche) und dem Bodendenkmal (WA 1 - 7) und in deren Umgebung besteht ein Genehmigungsvorbehalt gem. § 7 DSchG M-V. Bei Bodeneingriffen im Bereich des Bodendenkmals (WA 1 - 7) muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten 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.

F Die DIN 4109 ist im Bauamt der Hansestadt Rostock, Abt. Bauordnung, im Haus des Bauens und der Umwelt, Holbeinplatz 14 in 18069 Rostock einsehbar (vgl. TF 2.5).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
GR	zulässige Grundfläche je Baugrundstück	
Höhe baulicher Anlagen (sh. Teil B Nr. 1.2)		
TH 3,8 m	Traufhöhe als Höchstmaß in m	
TH 5,5-6,6 m	Traufhöhe - als Mindest- und Höchstmaß in m	
OK 10,0 m	Oberkante als Höchstmaß in m	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise	ED: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g	Geschlossene Bauweise	
a	Abweichende Bauweise (vgl. Teil B Nr. 2.4)	
	Baulinie	
	Baugrenze	
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENST-LEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN		(§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
GB	Flächen für den Gemeinbedarf	
Einrichtungen und Anlagen:		
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
ö / p	öffentliche / private Verkehrsflächen	
Zweckbestimmung:		
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
	Versorgungsflächen	
Zweckbestimmung:		
	Elektrizität; Wasser	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Abfall - hier: Standort für Recycling-Container	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
	Oberirdisch (hier Fernwärme, Vorflut)	künftig entfallend
	Unterirdisch (hier: Trinkwasser, Vorflut)	künftig entfallend
GRÜNFLÄCHEN		(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
ö / p	öffentliche / private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Parkanlage; Entwässerungsgraben	
	Spielplatz für die Altersgruppe 6-12 Jahre; Gehölzpflanzung / Schutzgrün	
	Friedhof; Naturbelassene Grünfläche	
	Hausgärten; Straßenbegleitgrün	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses hier: Vorflut, Graben 13/4	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Bezeichnung von Einzelmaßnahmen (vgl. Teil B Nr. 4.1 - 4.11)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	(§ 9 Abs. 6 BauGB, §§ 19, 20 NatSchAG M-V)
Schutzgebiete und Schutzobjekte:		
A	Geschützte Allee; B Geschütztes Biotop	
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ		(§ 9 Abs. 6 BauGB)
D	Baudenkmal - Genehmigungsvorbehalt bei Veränderungen auch in der Umgebung	
BD	Bodendenkmal - Genehmigungsvorbehalt bei Veränderung oder Überbauung	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung:		
St	Stellplätze; GSp Gemeinschaftsspielplatz (vgl. Teil B Nr. 3.2)	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
LPB II	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; Lärmpegelbereich gem. DIN 4109, Tab. 8 (sh. TF 2.5)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind hier: Sichtfelder nach 6.3.9.3 RASt 06	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
DN	zulässige Dachneigung	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
	Firstrichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)	
GL 16 m	Mindestlänge von Gebäuden, Doppelhäusern oder Hausgruppen in Metern	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungs-maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind Hier: überflutungsgefährdete Bereiche (BHW 2,9 m ü.NHN)	(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
GW II	Kennzeichnung/Abgrenzung von unterschiedlichen Trinkwasserschutzanforderungen im Einzugsbereich der Grundwasserfassung Toitenwinkel Vormerkung Grundwasserschutzzone II, III (vgl. Hinweis C)	
	Kennzeichnung von Bäumen mit Schutzstatus gem. NatSchAG M-V bzw. Baumschutzsatzung HRO, die zur Fällung vorgesehen sind (Ausnahmevorbehalt gem. § 18 NatSchAG / § 5 (2) Baumschutzsatzung; Ausgleich ist nach Baumschutzkompensationserlass v. 15.10.2007 / § 6 (2) Baumschutzsatzung im Rahmen der zu erteilenden Ausnahmegenehmigung zu regeln)	
S	Kennzeichnung von Sichtfeldern nach 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEIL B: TEXT

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

1.1 In den Baugebieten WA 1 - WA 19 sind Tankstellen unzulässig. In den Baugebieten WA 1 - WA 10 und WA 14 - WA 16 und WA 18 sind Gartenbaubetriebe unzulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

1.2 Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (sh. Teil A) ist die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche. Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung in Teil A ist die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

1.3 Höhe baulicher Anlagen / Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten: Innerhalb der als überflutungsgefährdete Bereiche gekennzeichneten Flächen der Baugebiete WA 4 bis 8 muss die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden mindestens 3,20 m ü.NHN (3,05 HN) betragen (BHW = 2,9 m ü. NHN). Als Ausnahme können geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind. (§ 16 Abs. 3,5 BauNVO, § 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1.4 Höhe baulicher Anlagen / Sicherung von Rettungswegen: Im Baugebiet WA 1 sind höchstens 3 Vollgeschosse zulässig. Soweit der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, darf die Brüstungshöhe von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen nicht mehr als 8 m über Straßenniveau (vgl. TF 1.2) liegen. (§ 16 Abs. 3, 5 BauNVO)

1.5 Zulässige Grundfläche: Der Grundstücksfläche des Baugebietes WA 2 im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind die in Teil A zugeordneten Flächenanteile für Stellplätze hinzuzurechnen. (§§ 19 (3), 21a (2) BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB)

2.1 Ebenerdige, nicht überdachte Terrassen, die der jeweiligen Hauptnutzung zuzurechnen sind (angebaute Terrassen), dürfen die an der jeweils straßenabgewandten Gebäudeseite festgesetzte Baugrenze um max. 3 m überschreiten. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

2.2 Bauliche Anlagen i.S.v. § 23 Abs. 5 BauNVO (Nebengebäude, Garagen/Carports usw.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur in einem Abstand von mindestens 3 m zu den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Dies gilt nicht für ebenerdige, allseitig offene Stellplätze. (§§ 12 Abs. 6, 23 Abs. 5 BauNVO)

2.3 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird die Mindestgröße eines Baugrundstücks mit 500 m² für die Errichtung von Einzelhäusern und 400 m² für die Errichtung von Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte) festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden für Baugrundstücke, die vor Inkrafttreten dieses B-Plans bebaut waren bzw. für die bis zu diesem Zeitpunkt eine Baugenehmigung vorgelegen hat.

2.4 In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude ohne gegenseitigen seitlichen Grenzabstand zu errichten. Abweichend davon können die Gebäude auch mit einem Abstand von max. 3,5 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn an diese gemeinsame Grundstücksgrenze beidseitig jeweils mit einem eingeschossigen Nebengebäude oder einer eingeschossigen Garage in der Breite der Abstandsfläche angebaut wird. (§ 22 (4) BauNVO)

2.5 Im Baugebiet WA 9 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

2.6 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (WA 8, 17 - 19) sind bauliche Vorkehrungen an den Außenbauteilen von Gebäuden zu treffen, durch die gesichert wird, dass das nach DIN 4109, Tab. 8 bis 10 erforderliche resultierende Luftschalldämmmaß von 30 dB (Lärmpegelbereich II) mindestens eingehalten wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park" dient der Erhaltung und Fortentwicklung bestehender Grünstrukturen sowie der Erholung. Die Anlage von Fußwegen sowie Möblierungselemente sind zulässig.

3.2 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" dient der Unterbringung notwendiger Spielflächen i.S.v. § 8 (2) LBauO M-V.

3.3 Die naturbelassenen Grünflächen und die Gehölzflächen dienen der Freiraumsicherung, der Erhaltung und Lebensraumsicherung gefährdeter Tierarten sowie der Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Bodennutzungen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, b BauGB)

4.1 In der mit der Nr. 1 (in einer Raute) bezeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und an den festgesetzten 3 Einzelstandorten durch Neuanpflanzungen zu ergänzen. Abgänge sind jeweils durch Neuanpflanzung zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen sind folgende Arten der Qualität Hochstamm 3xv.mDb, StU 18 - 20 zu verwenden: Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Tilia platyphyllos - Sommerlinde, Fagus sylvatica - Rot-Buche, Salix alba - Silber-Weide, Quercus robur - Stiel-Eiche.

4.2 In der mit der Nr. 2 (in einer Raute) bezeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und durch die Anpflanzung von 8 Stück Betula pendula - Sand-Birke in der Qualität Hochstamm 3xv.mDb, StU 18 - 20 linear zu ergänzen.

4.3 In der mit der Nr. 3 (in einer Raute) bezeichneten Fläche sind alle baulichen Anlagen und Versiegelungen zu entfernen. Die umgebrochenen Flächen sind mit Oberboden aufzufüllen und als Hausgarten anzulegen.

4.4 Auf den mit der Nr. 4 (in einer Raute) bezeichneten Flächen ist nach Entfernung aller baulichen Anlagen und Versiegelungen eine durchgängige zweireihige freiwachsende Laubholzhecke mit Überhältern anzupflanzen. Dabei sind die folgenden Arten in gemischter Auswahl zu verwenden: Sträucher: Cornus mas - Kornelkirsche, Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus colurna - Hasel, Crataegus monogyna - Eingriffliger Weiß-Dorn, Prunus spinosa - Schlehe, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Rosa canina - Hunds-Rose, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder. Überhälter: Betula pendula - Sand-Birke, Acer pseudoplatanus - Bergahorn. Es sind folgende Pflanzqualitäten und Anpflanzvorschriften zu beachten: Sträucher: verpfl. Sträucher, 4 Triebe, 100 - 150, Reihenabstand: 1,00 m; Pflanzabstand: 1,50 m versetzt auf Lücke. Überhälter: Hochstamm, 3xv.mDb, StU 14-16, Pflanzabstand 6 m

4.5 Auf der mit Nr. 5 (in einer Raute) bezeichneten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist als Ersatz für einen ca. 235 m langen verrohrten Abschnitt des Vorfluters 13/4 ein offenes Fließgewässer nach dem Leitbild des ökologischen Gewässerausbaus anzulegen: Profilierung einer naturnahen Sohle, variierende Böschungsneigungen 1:1,5 bis 1:2,5.

4.6 Auf der mit Nr. 6 (in einer Raute) bezeichneten Fläche des Flurstücks 4/5 der Flur 2 sind zwei Bäume der Qualität Hochstamm, 3xv.mDb, StU 18-20 anzupflanzen. Aus folgenden Arten ist dabei zu wählen: Betula pendula - Sand-Birke, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Salix alba - Silber-Weide, Quercus robur - Stiel-Eiche.

4.7 In der mit der Nr. 7 (in einer Raute) bezeichneten Fläche sind der Uferbereich und die nähere Umgebung des temporären Kleingewässers von Müll und Unrat zu bereinigen; das temporäre Kleingewässer ist zu renaturieren; der Rotfichten-Bestand ist zu erhalten. Innerhalb der bezeichneten Maßnahmefläche sind alle baulichen Anlagen und Versiegelungen zu entfernen. Die umgebrochenen Flächen sind mit Oberboden aufzufüllen und als Hausgarten bzw. im 10 m-Abstandsbereich zur Böschungsoberkante des temporären Kleingewässers als naturbelassene Fläche anzulegen. Außerhalb des vg. 10 m-Abstandsbereiches sind 3 Bäume der Art Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Tilia platyphyllos - Sommerlinde oder Quercus robur - Stiel-Eiche in der Qualität Hochstamm 3xv.mDb, StU 18 - 20 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.8 In der mit der Nr. 8 (in einer Raute) bezeichneten Fläche ist eine bis ca. 0,60 m hohe bodendeckende Gehölzpflanzung anzulegen. Folgende Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichten sind zu beachten: Pflanzengröße: Topf 11cm/P1 30 - 40 bzw. 2+ mehr Triebe. Empfohlene Artenauswahl:
Cotoneaster salicifolius „Parkteppich" - Immergrüne Felsmispel „Parkteppich" , 5-8 Stck/m²
Cotoneaster salicifolius „Repens" - Immergrüne Felsmispel „Repens", 6-8 Stck/m²
Bodendeckerrose „Bingo Meidiland" - 3 Stck/m²
Bodendeckerrose „Heidetraum" - 3 Stck/m²
Bodendeckerrose „Magic Meidiland" - 2 Stck/m²

4.9 Auf den mit der Nr. 9 (in einer Raute) bezeichneten Flächen ist eine durchgängige zweireihige freiwachsende Laubholzhecke mit Überhältern anzupflanzen. Dabei sind die folgenden Arten in gemischter Auswahl zu verwenden: Sträucher: Cornus mas - Kornelkirsche, Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus colurna - Hasel, Crataegus monogyna - Eingriffliger Weiß-Dorn, Prunus spinosa - Schlehe, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Rosa canina - Hunds-Rose, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder. Überhälter: Betula pendula - Sand-Birke, Acer pseudoplatanus - Bergahorn. Es sind folgende Pflanzqualitäten und Anpflanzvorschriften zu beachten: Sträucher: verpfl. Sträucher, 4 Triebe, 100 - 150, Reihenabstand: 1,00 m; Pflanzabstand: 1,50 m versetzt auf Lücke. Überhälter: Hochstamm, 3xv.mDb, StU 14-16, Pflanzabstand 6 m

4.10 Auf der mit Nr. 10 (in einer Raute) bezeichneten Grünfläche der Flurstücke 1/5, 1/7 der Flur 2 sind drei Bäume der Qualität Hochstamm, 3xv.mDb, StU 18-20 anzupflanzen. Aus folgenden Arten ist dabei zu wählen: Betula pendula - Sand-Birke, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Salix alba - Silber-Weide, Quercus robur - Stiel-Eiche.

4.11 Raute 11: An der öffentlichen Verkehrsfläche ‚Planstraße A' sowie in der Grünfläche ‚Spielplatz' sind an den festgesetzten Einzelstandorten zum Anpflanzen von Bäumen Stadt-Linden (Tilia cordata "Greenspire") fachgerecht anzupflanzen. Als Pflanzware sind Hochstämme 3xv.mDb, StU 18-20 zu verwenden. Im Bereich des Grabendurchlasses der Planstraße A kann ein Baumpaar auch durch eine baulich gestaltete Torsituation ersetzt werden.

4.12 Die festgesetzten Anpflanzgebote sind jeweils nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 fachgerecht auszuführen. Die Qualität der zu pflanzenden Gehölze muss jeweils den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Die Neuanpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Pflanzqualität zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen ist jeweils eine 10-jährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.

5. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen i.S.v. § 1a (3) BauGB (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135b BauGB)

5.1 Die Ausgleichsmaßnahmen gem. Nr. 4.2, 4.3 und 4.11 (Raute 2, 3, 11) werden den Baugebieten WA 2 - 4 sowie der auf Flst. 39/4 festgesetzten Baugrundstücksfläche gesammelt zugeordnet.

5.2 Die Ausgleichsmaßnahmen gem. Nr. 4.4 (Raute 4) werden dem Baugebiet WA 11 gesammelt zugeordnet.

5.3 Die Ausgleichsmaßnahmen gem. Nr. 4.7 (Raute 7) werden dem Baugebiet WA 9 gesammelt zugeordnet.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

6.1 Die Festsetzungen über die zulässige Dachneigung gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften für Gebäude der Hauptnutzung in den Baugebieten WA 1 - 6

6.2.1 Der trauf- und giebelseitige Dachüberstand vor die Normalfassadenebene (ohne Berücksichtigung der Regenrinne) muss 0,50 bis 0,60 m betragen. Die Sparrenköpfe sind zimmermannsmäßig zu verzieren und sichtbar zu belassen; alternativ ist auch eine horizontale Verschalung der Sparrenuntersicht mit Holz zulässig.

6.2.2 Fensteröffnungen müssen innerhalb eines Geschosses gleiche Sturzhöhen aufweisen. Sie müssen ein stehendes Rechteckformat haben. Zwischen Fensteröffnungen ist eine geschlossene, mindestens 0,10 m breite Wandfläche (Pfeiler) auszubilden. Der Gebäuderand ist durch eine geschlossene Wandfläche von mindestens 0,5 m Breite zu bilden.

6.2.3 Die Fassaden einschließlich ihrer Gliederungs- und Zierelemente dürfen nur in homogen ausgeriebenem Glattputz (Körnung bis zu 4 mm) oder als Sichtmauerwerk in gelblichen oder rötlichen Ziegeltönen ausgeführt werden. Die Fassaden sind durch Versätze oder Materialwechsel (z.B. Pfeilervorlagen, zurückgesetzte Putzspiegel, Holzverschalung von Fassadenteilen) zu gliedern.

6.2.4 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock ist auch für Gebäude mit Altenwohnungen mind. 1 Stellplatz je Wohnung herzustellen.

6.3 Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig i.S. des § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer Gebäude oder bauliche Anlagen unter Verletzung der örtlichen Bauvorschriften über Dachneigungen und Mindestgebäudelängen errichtet bzw. verändert oder wer in den Baugebieten WA 1 - 6 Gebäude der Hauptnutzung errichtet, die ohne Dachüberstand sind, deren Öffnungsformat von TF 6.2.2 abweicht oder deren Fassadematerialien von TF 6.2.3. abweichen. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

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

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

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 21.04.2011, 24.05.2012 und am 24.04.2014 durchgeführt worden.

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

5. Die Bürgerschaft hat am 14.05.2014 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 10.07.2014 bis zum 14.08.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am 02.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4a (3) S. 4 BauGB mit Schreiben vom 16.10.2015 sowie am 04.09.2015 und am 06.09.15 beteiligt.

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

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

Hansestadt Rostock, (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

11. Der katastermäßige Bestand am 03.11.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hansestadt Rostock, (Siegel) .... KVL-Amt, im Auftrag

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

13. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Hansestadt Rostock, (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

2015/BV/1398

Satzung der Hansestadt Rostock

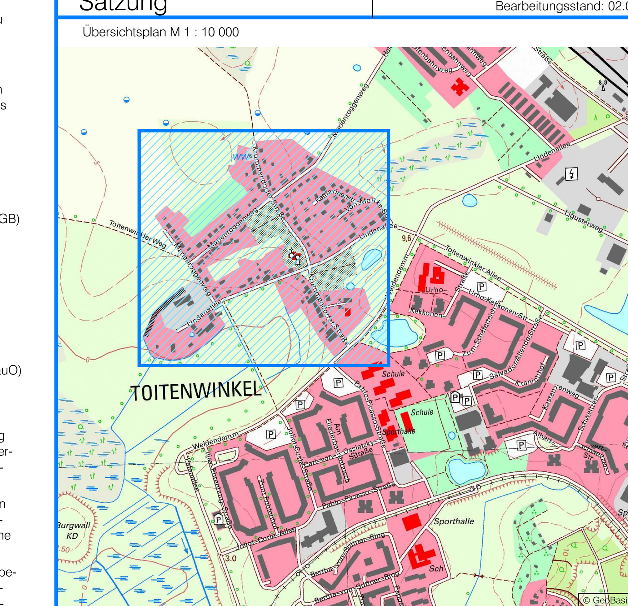
über den Bebauungsplan Nr. 14.WA.155

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 Marien-Roggen-Weges und südlich der Fernwärmeleitung, einschließlich der Flurstücke. 4/3, 4/5, 4/6 an der Nordseite des Marien-Roggen-Weges und einschließlich des Bereichs des evangelischen Gemeindezentrums östlich der Krummendorfer Straße

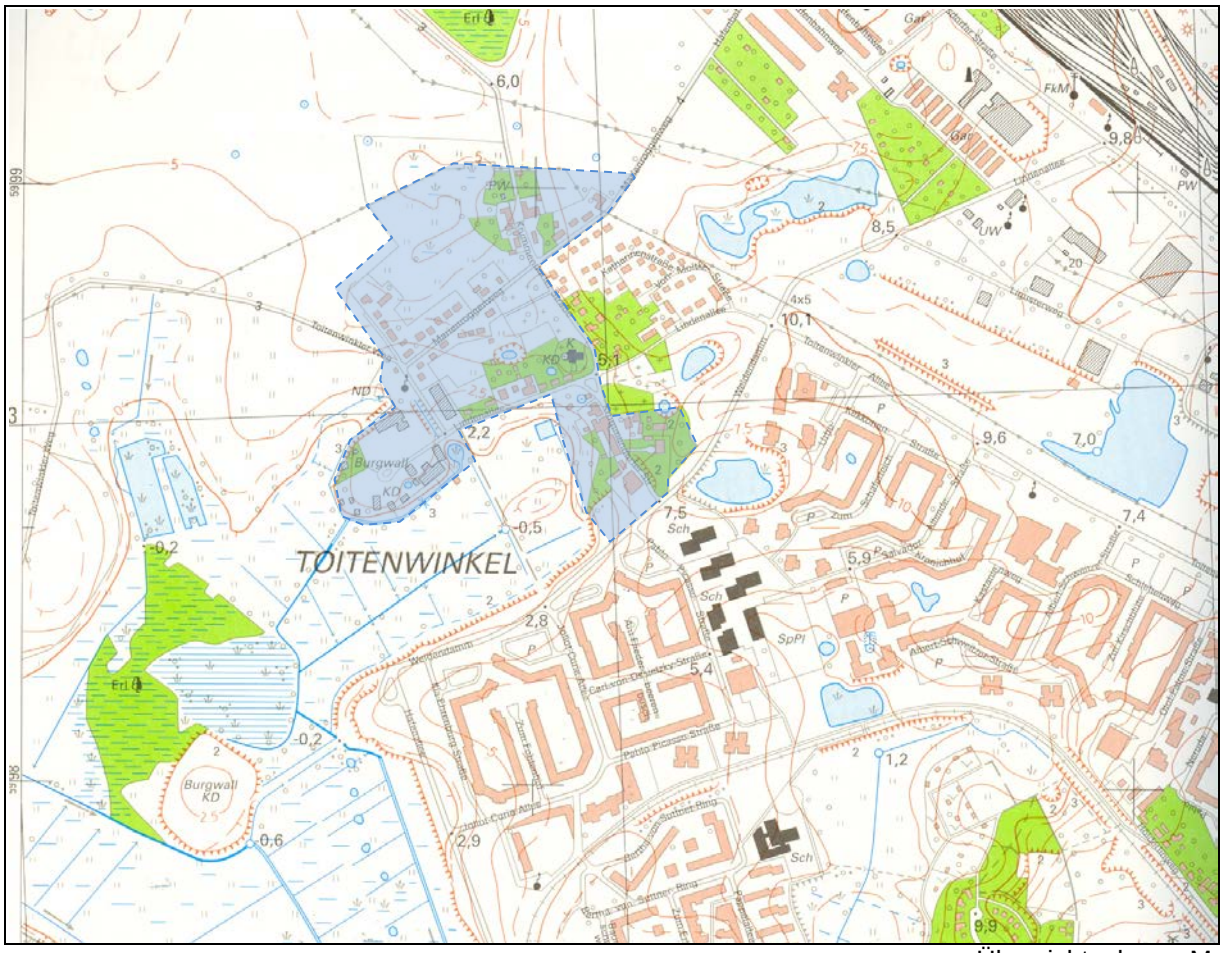
Satzung — Bearbeitungsstand: 02.02.2016

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Hansestadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

2015/BV/1398



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 Verkehrserschließung 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 Wohnbauland durch Nutzung bestehender Verdichtungs- und Arrondierungspotenziale
- Sicherung einer an der bestehenden Siedlungsweise orientierten, ländlichen lockeren Baustruktur
- Bewahrung des Ortsbildes mit traditionellen architektonischen Gestaltungsprinzipien
- Sicherung des Ortskerns mit Kirche und Friedhof
- Festigung und Aufwertung des Grünsystems an den Ortsrändern

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

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

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

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

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

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

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

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock billigte am 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. GFl. 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 Industrieflächenerweiterungen am Überseehafen zu berücksichtigen. Das Amt für Umweltschutz geht dabei jedoch davon aus, dass der Schutzanspruch der bestehenden Allgemeinen und Reinen Wohngebietee 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 Freizeitzwecke. 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 Tränkasphalt befestigt und führt als unbefestigter Weg weiter bis HNr. 1c.
Die vorhandenen Straßenquerschnitte im Dorf lassen das Begegnen von Fahrzeugen nicht an jeder Stelle und nur mit gegenseitiger Rücksichtnahme zu. Im Sinne der Verkehrsberuhigung und zur Vermeidung von unnötigen Wegen wurde davon abgesehen, einen Einbahnstraßenring anzuordnen.

Stadttechnische Infrastruktur

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

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

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

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet betroffenen Flurstücke (Gmk. Toitenwinkel, Flur 2) befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.
Die zzt. für Erschließungszwecke genutzten Flurstücke 25/3, 84/4, 84/5, 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 Erschließungsraster möglich ist. Die herzustellenden Erschließungsanlagen würden dadurch ineffizient, was der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB im konkreten Fall zuwider liefe. Weiter würden durch die angeführten Nutzungsarten gebietsfremde Nutzungen und damit ein als Störung relevantes Konfliktpotenzial in die Wohnsiedlung getragen. Dies soll vermieden werden.

Die bestehende Durchmischung mit einzelnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen (z.B. Installateurbetrieb Hartig, Werbestudio, Fitness-Studio / zwischezeitlich 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 inbesonderem 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 Wohnerwartungen 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 Geräuschklasse I. Bei der Standortauswahl konnte eine das Wohnen weniger störende Lageeinordnung, die für alle Nutzer der Dorflage noch vergleichbar zentral erreichbar ist, nicht ermittelt werden. (Zur Zulässigkeit vgl. OVG Koblenz, Urteil v. 23.06.2010, Az. 8 A 10357/10. OVG.) 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 Wasserhaushaltsgesetztes (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 Landesamtes[1] (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 Bebauungsdruck 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. Trafoturm 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.

<u>Barrierefreiheit:</u>
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, 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.

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 lockeren 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 Festetzungen 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. Ausbauerfordernisse entstehen nicht. Das erwartete Verkehrsaufkommen auf den Anliegerstraßen im Dorf ist mit vielen ähnlich dimensionierten Straßen in anderen Wohngebieten vergleichbar. Mischverkehr auf der Fahrbahn ist zulässig und verträglich.
Die vorhandene Querschnittsgestaltung des Marienroggenweges und der Krummendorfer Straße ist dabei für den Begegnungsverkehr ausreichend. Die vorhandenen Straßenquerschnitte im Südwestabschnitt des Marienroggenweges und in der Lindenallee lassen den Begegnungsfall mit größeren Fahrzeugen hingegen nicht an jeder Stelle zu. In der Lindenallee wurde deshalb bereits eine Ausweichstelle eingerichtet; diese wurde im Zusammenhang mit einer Festsetzung zum Alleenschutz auch planerisch berücksichtigt (Höhe HNr. 5a, 6). Im Sinne der Verkehrsberuhigung und der Vermeidung von unnötigen Wegen soll die bestehende Nutzung im Gegenverkehr beibehalten und von der Anordnung eines Einbahnstraßenringes auch in Zukunft abgesehen werden, da die bisherige Lösung den Verkehrsanforderungen 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 alllgemein 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^ = 46 Kfz/h^) 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^ ist bei maximaler Inanspruchnahme der zusätzlich zugelassenen Bebauungsmöglichkeiten mithin als realistische Planungsgröße einzuschätzen.

Unter Berücksichtigung der geringen zusätzlichen Verkehrsbelegung von M^ ca. 23 Kfz/h^ 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 Hoffläche 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 Richtline 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 Eschenstämmlingen. 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 Stillegung 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 Rechtssprechung 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 Maßnahmeerfordernissen des Grünordnungsplans[2] (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), Artenschutzerfordernisse (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 Eschenstämmlingen im Einmündungsbereich in den Marienroggenweg, die zzt. mit 3 Einzelstämmen dem Schutz des § 18 NatSchAG bzw. der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen. Ein Stämmling 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 Gewässerausbaus 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 Biotopkartierung[3] 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. unzweckmäßig 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 Plangeltungsbereich 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 können[5].

[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 ökologische 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.

biota GmbH, 01.09.2011 - Erfassungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des Grünordnungsplanes zum B-Plan 14.WA.155, Endbericht;
biota GmbH, 31.08.2011 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des GOP zum B-Plan 14.WA.155)

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 Geländeniveau 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 Schalldämmaß 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 Bereich mit Fundamenten der vormaligen Gutsställe zu verweisen, durch die es zu erheblichen Störungen des oberflächennahen Baugrundes gekommen sein dürfte.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Umweltbericht

4.1.1 Einleitung des Umweltberichtes

Mit der Bebauungsplanung werden die Voraussetzungen für eine städtebauliche Verdichtung und teilweise Neuordnung der bestehenden Dorflage geschaffen. Ziel ist die Sicherung und Festigung der ländlichen Siedlungsstrukturen und des Ortsbildes.
Zudem soll mittels der Planung eine Eingrünung des Ortsrandes und die Nachnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen ermöglicht werden.
Den Schwerpunkt der Planung bildet hierbei der Bereich der ehemaligen Gutsanlage.
Die Kirche, der Friedhof und die vorhandenen geschützten Biotope sowie weitere das Ortsbild prägende Grünstrukturen werden in ihrem Bestand gesichert.

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

4.1.1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Der Bebauungsplan weist die Dorflage Toitenwinkel als Allgemeines Wohngebiet aus. Der Schwerpunkt wird dabei speziell auf die Wohnnutzung gelegt, so dass zahlreiche ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen ausgeschlossen werden.
Die bestehende Durchmischung mit nicht störendem Gewerbe wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt.
Der Kirchhof und das Gemeindezentrum werden als Fläche für den Gemeinbedarf planungsrechtlich gesichert.
Außerdem werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt: ein 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 (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtet sich nach den erforderlichen Fachgutachten, vgl. Abschnitt 4.1.6.2. Untersuchungsgegenstand und -umfang resultieren aus dem verwaltungsintern abgestimmten Untersuchungsrahmen vom 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 Fitnesstudio); 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 Gewerbestandortes 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 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 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 Schutzgut 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 Verkehrstrassen bereits teilversiegelt. Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist das Bebauungsplangebiet als mittel vorbelastet anzusehen.
Insgesamt überwiegt eine mittlere Ausprägung der natürlichen Bodenfunktionen, Stufe 2.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Festsetzung von Flächen für Allgemeine Wohngebiete werden in erster Linie die vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert und eine städtebauliche Neuordnung ermöglicht. Hier ist die Schließung vereinzelter Baulücken möglich; der Bereich des ehemaligen Gutshofes soll neu geordnet und bebaut werden. Hinzu kommt im zentralen Innenbereich zwischen Lindenallee und Marienroggenweg ein Wohnungsbaugebiet. Dieses, die vereinzelten 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 Gewässerunterhaltungsstreifen 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 Gewässerunterhaltungsstreifen 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 wasserverunreinigender 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 Erdwärmesoden 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 Wasserfassung wird jedoch die geschlossene Bauweise gegenüber einem offenen Wasserverlauf vorgezogen.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

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

4.1.2.3.3 Sturmflut

Bestandsaufnahme

Für diesen Stadtbereich der Hansestadt Rostock gilt ein Bemessungshochwasser [BHW] von 2,90 m NHN. Im Falle eines extremen Sturmflutereignisses ist der Südwesten des Bebauungsplangebietes im Bereich der ehemaligen Gutsanlage überflutungsgefährdet.
Das Bebauungsplangebiet ist nicht in der Hochwasserschutzkonzeption des Landes M-V enthalten. Somit besteht eine mittlere Empfindlichkeit, Stufe 2.

Prognose der Umweltauswirkungen

Der Sturmflutschutz ist auf den direkten Schutz von Menschenleben vor dem Ertrinken sowie den Schutz vor schweren materiellen Verlusten gerichtet.
Die Teilflächen der Wohngebiete WA 4 – 8, deren 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 Sturmflutschutzschutzmaßnahmen 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 NO_2 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 NOx 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-Landröhricht“ (VRL), und „Rohrkolben-Röhricht“ (VRT).
Das Biotop „Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten“ wurde einmal südlich der Lindenallee und zweimal im südwestlichen Bereich des ehemaligen Burgwalls kartiert. Das Biotop „Strauchhecke“ (BHF) befindet sich im Nordteil des Plangebietes, westlich der Krummendorfer Straße, mehrere „Schilf-Landröhrichte“ (VRL) im aufgelassenen Nordteil und das „Rohrkolbenröhricht“ (VRT) im Süden des Bearbeitungsgebietes. Beiderseits der Straße „Lindenallee“ bilden überwiegend Winterlinden die „Allee“ (BAA). Drei „naturnahe Tümpel“ (SKT) sowie die „Schilf-Landröhrichte“ befinden sich im Nordwestteil des Plangebietes.
Der größte Teil des Untersuchungsgebietes setzt sich aus Siedlungsbiotopen (Kirche mit Friedhof, Nutzgärten, Wege und Straßen, aufgelassene landwirtschaftliche Betriebsanlagen, Wohnhäuser mit Hausgärten) und Grünlandbereichen (Frischwiese, Frischweide, sonstiges Feuchtgrünland) zusammen. Eine Ackerfläche findet sich im Nordwesten des Gebietes. Die aus überwiegend einheimischen Baumarten bestehenden Gehölze am Friedhof und im Zentrum des Untersuchungsgebietes werden den Siedlungsgehölzen (PWX) zugeordnet. Das Gehölz im Zentrum umgibt ein saisonal trocken fallendes, naturfernes Standgewässer (SYS), welches durch Müll- und Gartenabfallablagerungen deutlich anthropogen gestört ist und weder naturnahe Uferstrukturen, noch typische Verlandungsvegetation aufweist und deshalb nicht mehr als geschütztes Biotop eingestuft werden kann. Ebenso wird das Kleingewässer südöstlich des Burgwalls nicht als geschützt, sondern als naturfernes Standgewässer (SYS) eingeschätzt, da dieses ebenfalls deutlich anthropogene Überformungen zeigt.
Im Bebauungsplangebiet werden mehrere Biotope mit hohem Biotopwert angetroffen, Funktionseignung Stufe 3.

Fauna

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

<u>Beleuchtung</u>

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 europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob mit der Umsetzung der Bebauungsplanung Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten) einhergehen.
Zur Beurteilung der Betroffenheit geschützter Arten wurde auf der Grundlage von Kartierungen, die in zwei Zyklen im Zeitraum von 2010 bis 2011 für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, und Libellen erfolgten, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (biota GmbH, 2011).
Auf der Grundlage dieses Fachgutachtens kann ausgeschlossen werden, dass in einen Verbotstatbestand gemäß § 44, Abs. 1 BNatSchG hineingeplant wird.

Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Vorkommen von Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie Anhang I
Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse des ***Anhangs IV*** der FFH-Richtlinie sind streng zu schützen.
Für Säugetierarten des Anhangs IV wurden nur für Fledermäuse geeignete Lebensräume festgestellt. Es konnten im Rahmen der Erhebungen fünf Fledermausarten nachgewiesen werden. Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Abendsegler, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus. Darüber hinaus waren 14 Nachweise nur der Gattung *Pipistrellus* und 4 Nachweise nur der Familie Vespertilionidae zuzuordnen.

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

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

Da im Anhang IV gelistete Reptilienarten bei den 2009 durchgeführten Begehungen nicht nachgewiesen werden konnten, wurden keine weiteren Kartierungen angesetzt. Darüber hinaus 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 niederer 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 Biotopkartierung[6] 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 Eingriffs

Als Maßnahme der Eingriffsminderung wurden bestehende Biotope und faunistische Lebensraumfunktionen in der Entwurfsphase der Planung beachtet. Bedeutsame Biotopstrukturen und Lebensraumansprüche 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 Ausbauerfordernisse. 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 Leistungsfähigkeitsreserven auf.

4.1.5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zusammenhang mit dem Erneuerungsbedarf des Vorflutgewässers 13/4 wurde eine Sanierung im Bestand und eine Erneuerung von Teilabschnitten bei veränderter Trassenführung – sowohl als offener Grabenlauf, als auch als Rohrleitung - geprüft. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen und kostengünstigen Gesamtlösung wird dem B-Plan eine 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 ↓	**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 Schutzgut Lufthygiene DTV	10 m (RQ + 2*10m)	50 m (beidseitig)	150 m (beidseitig)
Einteilungskriterium	-	Schadstoffbelastung	-
hoch (3) mittel (2) gering (1)	generell hoch	≥ 25.000 < 25.000 -	-

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 Schutzgut Grundwasser DTV	10 m (RQ + 2*10m)	50 m (beidseitig)	150 m (beidseitig)
Einteilungskriterium	Verringerung der GW-Neubildung	GW-Gefährdung	GW-Gefährdung
hoch (3) mittel (2) gering (1)	generell hoch	>12.000 ≤ 12.000 – 5.000 ≤ 5.000	- > 12.000 ≤ 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 ≤ 20 %); geringe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
erhöhter Einfluss durch die Nutzung Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad ≤ 60 %); erhöhte Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
hoher Einfluss durch die Nutzung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuversiegelungsgrad > 60 %); hohe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag

Funktionseignung der Klimatoptypen

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

Nutzungsintensität auf das Schutzgut Klima.

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

Empfindlichkeit von Biotopen im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

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

Empfindlichkeit von Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung.

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit Stufe 1	keine Arten der Roten Liste M-V bzw. der BArtSchV im Bebauungsplangebiet
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	gefährdete Arten, potenziell gefährdete im Bebauungsplangebiet

hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit Stufe 3	mindestens eine vom Aussterben bedrohte Art; stark gefährdete Arten im Bebauungsplangebiet

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

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

Empfindlichkeit/Gewährleistung der biologischen Vielfalt

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

Nutzungsintensität von Bauflächen im Hinblick auf Biologische Vielfalt

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild

geringer visueller Gesamteindruck Stufe 1	keine differenzierbaren Strukturen, deutlich überwiegender Anteil anthropogener Elemente (≤ 25 % naturnah), geringe Ursprünglichkeit
mittlerer visueller Gesamteindruck Stufe 2	differenzierbare und naturnahe Elemente erlebniswirksam, überwiegend störungsarme, anthropogen überprägte Elemente (> 25 % naturnah); überwiegend ursprünglicher Charakter; Vorsorgeraum 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 Landschafts-raums
erhöhte Verfremdung Stufe 2	Campingplätze, Wohngebiete, Parkplätze, Feriendörfer, deutlich wahrnehmbare Stör-wirkung durch bauliche Anlagen; keine Zerschneidung des Landschaftsraumes
hohe Verfremdung Stufe 3	großflächiger Einzelhandel, Industriegebie-te, 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 unmit-telbarer Nachbarschaft zum Plangebiet
hohe denkmalpflegerische Relevanz Stufe 3	Werte- oder Funktionselemente im Plange-biet

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf Kultur- Sachgüter

geringer Wertverlust Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze (Versiegelungsgrad < 20 %; keine massi-ven Baukörper)
erhöhter Wertverlust Stufe 2	Wohngebiete, Freizeitparks, Feriendörfer (Versiegelungsgrad < 60 %; massive Bau-körper möglich)
hoher Wertverlust Stufe 3	großflächiger Einzelhandel, Industriegebie-te, Parkplätze, Mischgebiete (Versiege-lungsgrad > 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 vereinzelter 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 Wohnungsbaugebiet. Dieses, die vereinzelten 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 Gewässerunterhaltungsstreifen von Bebauung freigehalten. Auch im verrohrten Grabenverlauf wird eine über den Gewässerunterhaltungsstreifen 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 wasserverunreinigender Stoffe resultieren. Für die Trinkwasserfassung des Seehafens gibt es keine wasserrechtlich festgesetzte Schutzzone. Innerhalb der fachlich begründeten Schutzzone II sind Ölheizungen und Erdwärmesoden 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 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 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. Als Schutzvorkehrung unter Einbeziehung eines Freibordes gegen Wellenschlag wird festgesetzt, dass in diesen Bereichen die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden mindestens 3,20 m über NHN betragen muss. Ausnahmsweise können für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind, geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden.
Mit dieser Maßnahme ist der Sturmflutschutz für die betroffenen Wohnbauflächen sichergestellt.

Aufgrund des geringen Umfangs der baulichen Erweiterungen im Dorfgebiet wird es mit der Bebauungsplanung nicht zu einer Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse, einschließlich der Windverhältnisse kommen, geringe Beeinträchtigungen Stufe 1.
Im Nordwesten des Bebauungsplangebietes sind Gehölzpflanzungen zu erhalten bzw. z.T. neu anzulegen (WA 11). Dies wirkt sich vor allem im Hinblick auf die Einwirkung von Starkwind aus Nordwest begünstigend für das Bebauungsplangebiet aus.

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

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

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

Gutsbereich) sowie ruderale Staudenflur (im Gutsbereich und im Bereich des Weges zur Brache im Innenbereich).
Zur Beurteilung der Betroffenheit geschützter Arten wurde auf der Grundlage von Kartierungen, die in zwei Zyklen im Zeitraum von 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 beräumen. 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 Bebauungskonzept enthält gegenüber dem Vorentwurfskonzept nochmalige Überarbeitungen hinsichtlich der Anordnung der geplanten Baufelder. Sie berücksichtigen stärker die Besonnungsverhältnisse der künftigen Bebauung und beinhalten eine großzügigere Ausstattung der künftigen Baugrundstücke mit privaten Freiflächen (Hausgartenflächen).

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

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 Bebauungsstruktur 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 eine 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 Ausbauerfordernis.
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 Vorsorgemaßnahmen 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^ = 69 Kfz/h^) 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^) 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^). 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^), 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^) 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 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.
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. Stillegung/Rückbau alter Grabenverrohrung) und
- auf 275,0 T€ (brutto) für den Abschnitt 4 (ca. 390 m offener Grabenlauf westlich des Dorfes, einschl. Stillegung/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.

Hansestadt Rostock
Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: 2016/BV/1527
Status öffentlich

Beschlussvorlage	Datum: 09.02.2016
Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Finanzverwaltungsamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Mitte Tief- und Hafenbauamt Zentrale Steuerung	

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09.W.192 für das "Wohn- und Sondergebiet am Südring"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.03.2016	Ortsbeirat Südstadt (12)	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:
Für ein Gebiet in der Rostocker Südstadt, begrenzt

im Norden: durch die Gleise der Bahnstrecke nach Wismar und Warnemünde,
im Südwesten: durch die jeweiligen Südgrenzen der Flurstücke 83/6, 85/1, 83/2, 86/6 und 96/3 der Flur 1, Flurbezirk III sowie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 09.SO.162 „Groter Pohl – östlicher Teil“
im Südosten: durch die Straße Südring

soll der Bebauungsplan Nr. 09.W.192 für das „Wohn- und Sondergebiet am Südring“ aufgestellt werden.
Der als Anlage beigefügte Lageplan des Geltungsbereichs ist Bestandteil des Beschlusses.

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

bereits gefasste Beschlüsse:
keine

Sachverhalt:
Ziel des Bebauungsplans ist die bauliche Aufwertung eines innerhalb der Hansestadt Rostock zentral gelegenen Areals unweit des Hauptbahnhofs, das bereits seit längerer Zeit für eine Überbauung bestimmt ist. Es wird hierbei eine Mischung der beiden Hauptnutzungsarten Wohnen einerseits und Bildung, Wissenschaft und Technologie andererseits angestrebt, wobei die inneren ruhigen, dem Verkehrslärm abgewandten Gebietsanteile weitgehend dem Wohnen überlassen werden sollen.

Die geplanten Sondergebiete „Bildung, Wissenschaft und Technologie“ können ein breites Spektrum von Bildungsangeboten für unterschiedliche Altersklassen, vom Kindergarten bis hin zur Hoch- und Fachhochschule, aufnehmen und darüber hinaus Flächenangebote für Institute, wissenschaftsnahe Unternehmen sowie Ausgründungen in Nähe des Uni-Campus an der Albert-Einstein-Straße bereit halten.

In den inneren, ruhigeren Gebietsteilen, die aufgrund ihres Abstands zu den peripheren Lärmquellen des Verkehrs für das Wohnen immissionsschutzfachlich geeignet sind, sollen Wohngebiete entstehen. Die konkrete Bauweise, das Maß der baulichen Dichte sowie die zulässigen Hausformen werden im weiteren Planungsprozess zu präzisieren sein. Aufgrund der zentralen Lage unweit des Hauptbahnhofes ist jedoch von einem verdichteten Wohnungsbau auszugehen.

Es können hier aufgrund der Nähe zur Universität Rostock und zukünftig weiteren Bildungseinrichtungen neben dem allgemeinen Wohnen auch besondere Formen des Wohnens, wie das studentische Wohnen, Aufnahme finden.

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 09.SO.162 „Groter Pohl – östlicher Teil“ sowie an den zukünftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 09.SO.162 „Groter Pohl – westlicher Teil“, die beide an die Erich-Schlesinger-Straße angrenzen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wissenschaft und Technik“ sowie als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan mit den oben beschriebenen Zielen kann daher gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der diesbezüglich nicht geändert wird, entwickelt werden. Die konkrete Abgrenzung der unterschiedlichen Kategorien von Bauflächen, bzw. Baugebietstypen, kann im Bebauungsplan anders gewählt werden als in den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der aufgrund seines gesamtstädtischen Maßstabs die Entwicklung nicht parzellenscharf darstellt.

Der gegenwärtige bauliche Bestand im räumlichen Geltungsbereich weist überwiegend Kleingartenlauben von insgesamt vier Kleingartenvereinen sowie einigen vereinslosen Parzellen auf. Die Kleingartenanlagen sind in der mit dem „Verband der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock“ abgestimmten Umnutzungskonzeption von 2008 dargestellt. Die geplante Inanspruchnahme der Flächen ist damit den betroffenen Vereinen bekannt. Zusätzlich befinden sich auf dem Areal Flächen, die von der Hanseatischen Weiterbildungs- und Beschäftigungsgemeinschaft Rostock (HWBR) und als Interkultureller Garten genutzt werden.

Eigentümer der Flächen im Plangebiet sind überwiegend die Hansestadt Rostock sowie mehrere private Eigentümer.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 19 ha.

Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt: 61
Produkt: 51102 Bezeichnung: städtebauliche Planung

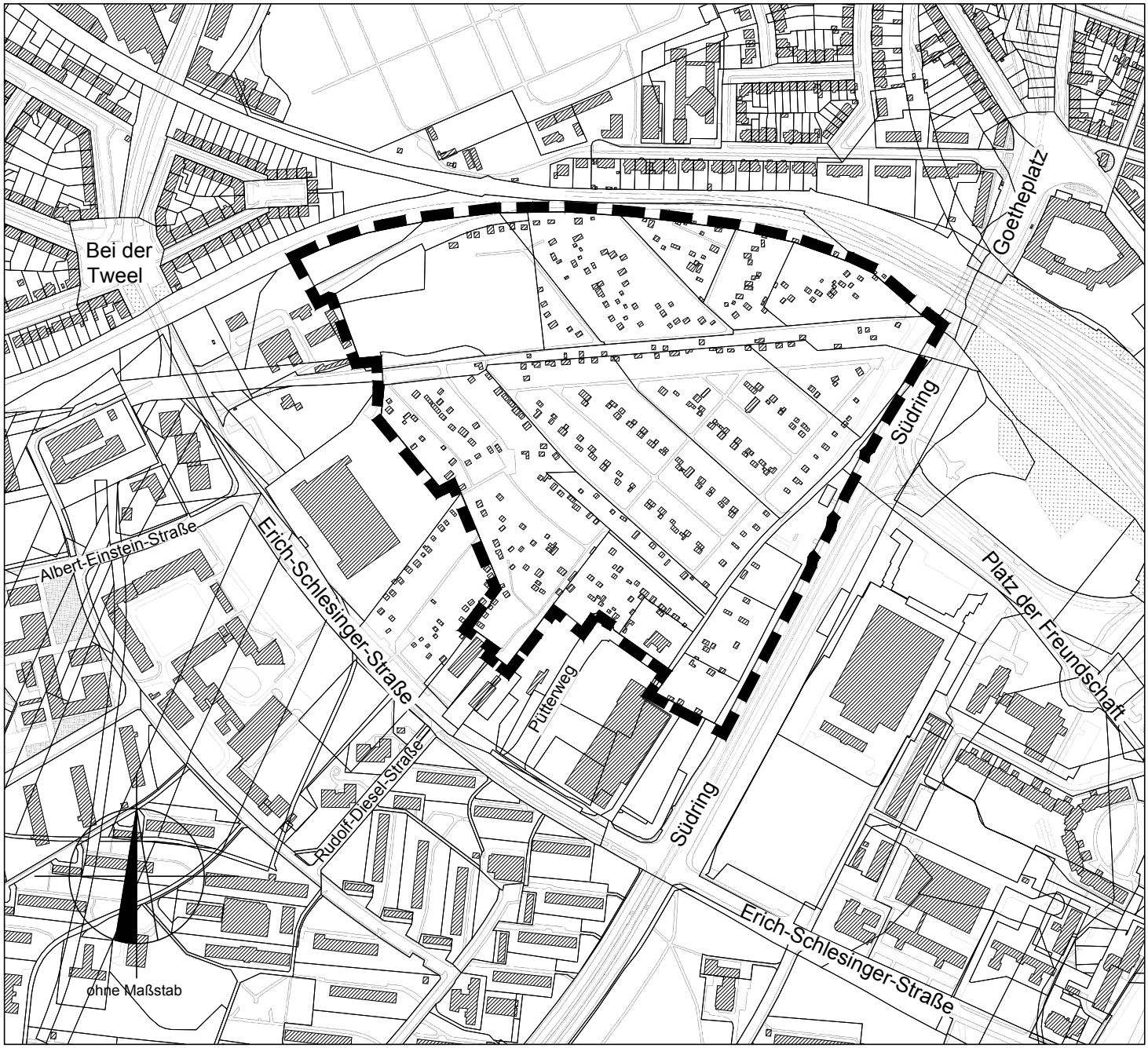
Haushalts-jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf-wendungen	Ein-zahlungen	Aus-zahlungen
2016	56255010 / Aufwen-dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschafts-planung		40.000,00 €		
	76255010 / Auszah-lungen für die städtebauliche Planung, Landschafts-planung				40.000,00 €
2017	56255010 / Aufwen-dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschafts-planung		80.000,00 €		
	76255010 / Auszah-lungen für die städtebauliche Planung, Landschafts-planung				80.000,00 €
2018	56255010 / Aufwen-dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschafts-planung		30.000,00 €		
	76255010 / Auszah-lungen für die städtebauliche Planung, Landschafts-planung				30.000,00 €

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

Anlage/n:
Übersichtsplan



Anlage zum Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09.W.192
"Wohn- und Sondergebiet am Südring"