

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 23.05.2016
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	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 Ortsamt Nordwest 1 Stadtforstamt Tief- und Hafenbauamt	
<b>Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Torfbrücke</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
	Zuständigkeit
15.06.2016	Ortsbeirat Seebad Markgrafenheide, Seebad Hohe Düne, Hinrichshagen, Wiethagen, Torfbrücke (2)
22.06.2016	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
28.06.2016	Bau- und Planungsausschuss
30.06.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
06.07.2016	Bürgerschaft

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Für den in der Anlage 1 dargestellten bebauten Bereich im Ortsteil Torfbrücke soll eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des BauGB 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes v. 20. Oktober 2015, aufgestellt werden.

2. Der Entwurf der Satzung (Anlage 1) und die Begründung dazu (Anlage 2) werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und sind nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorschriften: § 22 Abs. 2 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse: -

#### **Sachverhalt:**

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Torfbrücke klargestellt. Gleichzeitig wird eine Ergänzung des Gebietes im nördlichen Bereich durch Einbeziehung einer Außenbereichsfläche vorgenommen.

Die einbezogene Fläche wird aufgrund der Satzung nach § 34 BauGB bebaubar. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit den Festsetzungen der Satzung ausgeglichen. Die vorhandenen Systeme der technischen Infrastruktur und der Erschließungsanlagen sind ohne Erweiterung nutzbar. Somit entsteht kein zusätzlicher Erschließungsaufwand.

Die Satzung trägt dem Bedarf an Erweiterung von Wohnbauflächen an der vorhandenen Wohnnutzung Rechnung.

Die Satzung enthält für die Ergänzungsfläche einzelne Festsetzungen um sicherzustellen, dass die neue Bebauung sich in die vorhandene Bebauung einfügt.

Sie entspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes, der in der Ergänzungsfläche eine Wohnbaufläche ausweist.

Eine Umweltprüfung für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist nicht erforderlich, da es sich bei dieser Satzung nicht um ein Bebauungsplanverfahren handelt. Sie wird auf der Grundlage des § 34 Abs. 4, Nr. 1 – Nr. 3 BauGB erlassen, der eine Umweltprüfung nicht erforderlich macht.

Durch die Satzung entstehen keine Kosten für die Stadt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

#### **Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:**

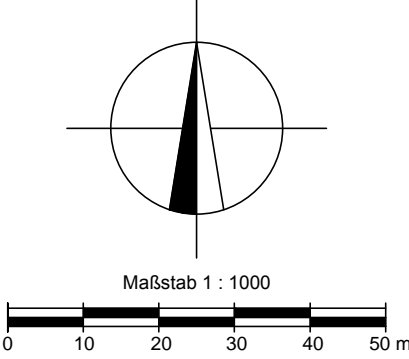
Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

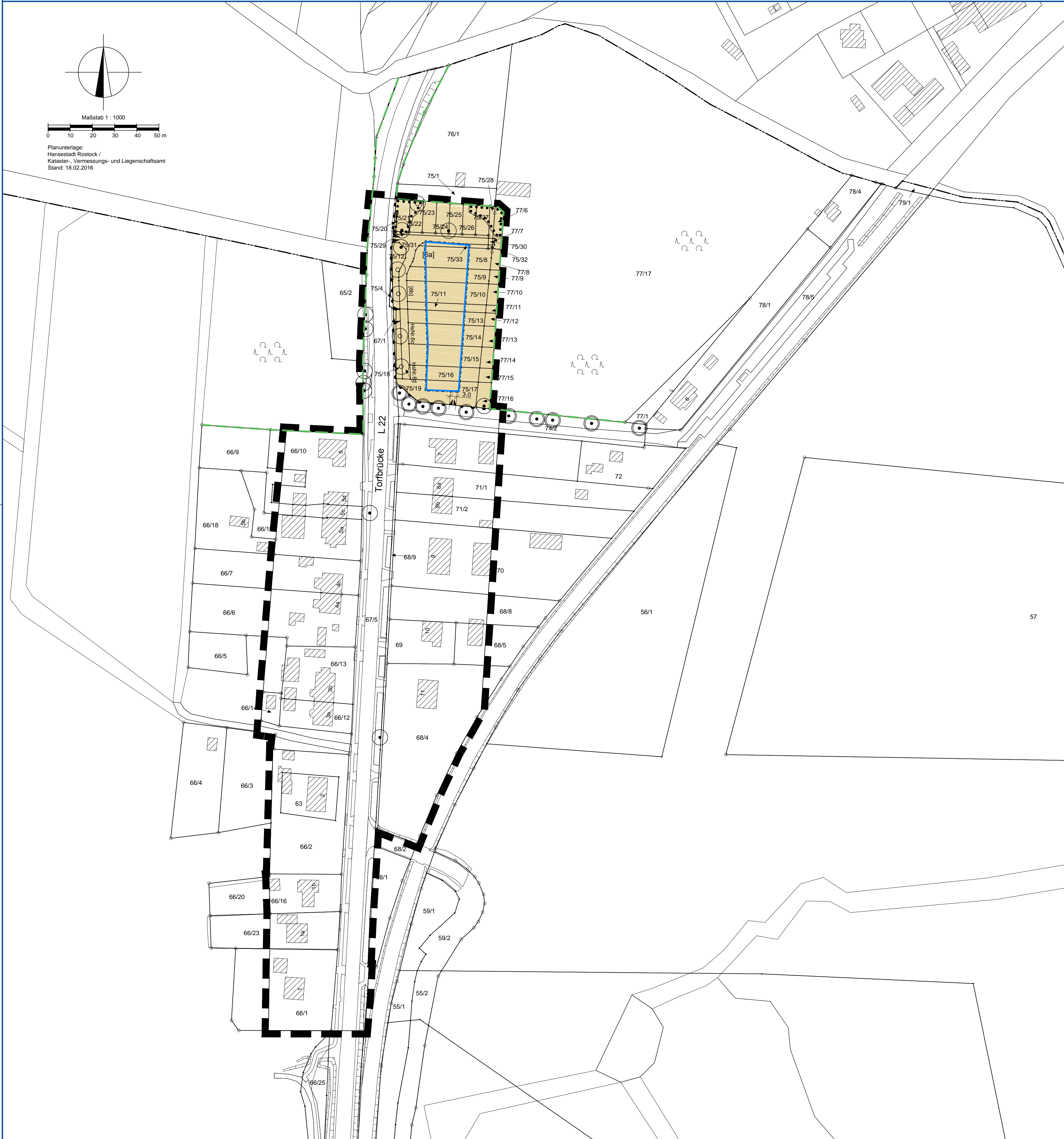
**Anlage/n:** 1. Entwurf Satzung, 2. Entwurf Begründung



KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG  
DER HANSESTADT ROSTOCK  
FÜR DEN ORTSTEIL TORFBRÜCKE



Planunterlagen:  
Hansestadt Rostock /  
Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt  
Stand: 19.02.2016



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB)	
	Ergänzungsfläche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	
	Baugrenze	
	Einfahrtbereich	
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
	Anpflanzen von Bäumen	
	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)	
	Erhaltung von Bäumen	
	Erhaltung von Bäumen nach § 27 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz	
	Waldgrenze	
KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN		
	Flurgrenze / Grenze der Hansestadt Rostock	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	75/11 Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlagen	

Satzung  
der Hansestadt Rostock  
für den Ortsteil Torfbrücke über

- Die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB) und
- Die Ergänzung dieses Gebietes durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Aufgrund des § 34 Abs.4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung der Hansestadt Rostock für den Ortsteil Torfbrücke erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB) umfasst die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte festgesetzten Geltungsbereichs liegen.
- Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Festsetzungen für die Ergänzungsflächen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 und 4 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf der Ergänzungsfläche getroffen.

- Zulässig sind in der Ergänzungsfläche:
  - nur Wohngebäude (dauerhaftes Wohnen)
  - Unzulässig sind:
    - Ferienhäuser oder Ferienwohnungen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Das Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die Ergänzungsfläche 0,4. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist sinngemäß § 19 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert 11.06.2013) anzuwenden.
  - Die max. Höhe für Wohngebäude beträgt 2 Vollgeschosse, max. Traufhöhe 4,50 m, max. Firsthöhe 10,00 m,
  - Dachneigung beträgt mindestens 35°, Satteldach und Krüppelwalmdach (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind ausschließlich in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze (straßenseitig L 22) zulässig. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- In der Ergänzungsfläche muss bei der Errichtung von Wohngebäuden an der lärmzugewandten Baugrenze (straßenseitig L22) nachgewiesen werden, dass die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend der Tabelle 8 in Verbindung mit Nr. 5.2 bis Nr. 5.4 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für den Lärmpegelbereich III eingehalten werden. In den Schlafräumen und Kinderzimmern an der lärmzugewandten Baugrenze (straßenseitig L22) ist eine ausreichende schalldämmte geregelte Raumlüftung zu gewährleisten. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Auf jedem Baugrundstück ist am festgesetzten Standort ein Laubbaum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und zu erhalten. Die Kastanien der Baumreihe auf Flurstück 74 sind nach § 19 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) geschützt. Ihre Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Verstöße werden nach § 43 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 3 Satz 1 NatSchAG M-V als Ordnungswidrigkeit verfolgt und können mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 € geahndet werden. Auf dem Flurstück 75/21 ist ein Laubbaum (Ahorn) im Mindeststammumfang 12-14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Die Kosten hierfür sind auf alle Eigentümer der Ergänzungsfläche anteilig zuzuordnen. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Auf der Grundlage des § 20 LWaldG M-V und der WAbstVO M-V hat die Landesforst Mecklenburg Vorpommern, das Forstamt Billenbagen die Ausnahme zur Bebauung der Ergänzungsfläche unter Einhaltung der östlichen Baugrenze erteilt. Die Baugrenze ergibt sich aus der Verlängerung der Rückseite (Ostseite) der vorhandenen Bebauung des Straßenzuges (speziell Haus Nr. 7) (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

§ 3

Verkehrssicherungsmaßnahmen des Stadtforstamtes

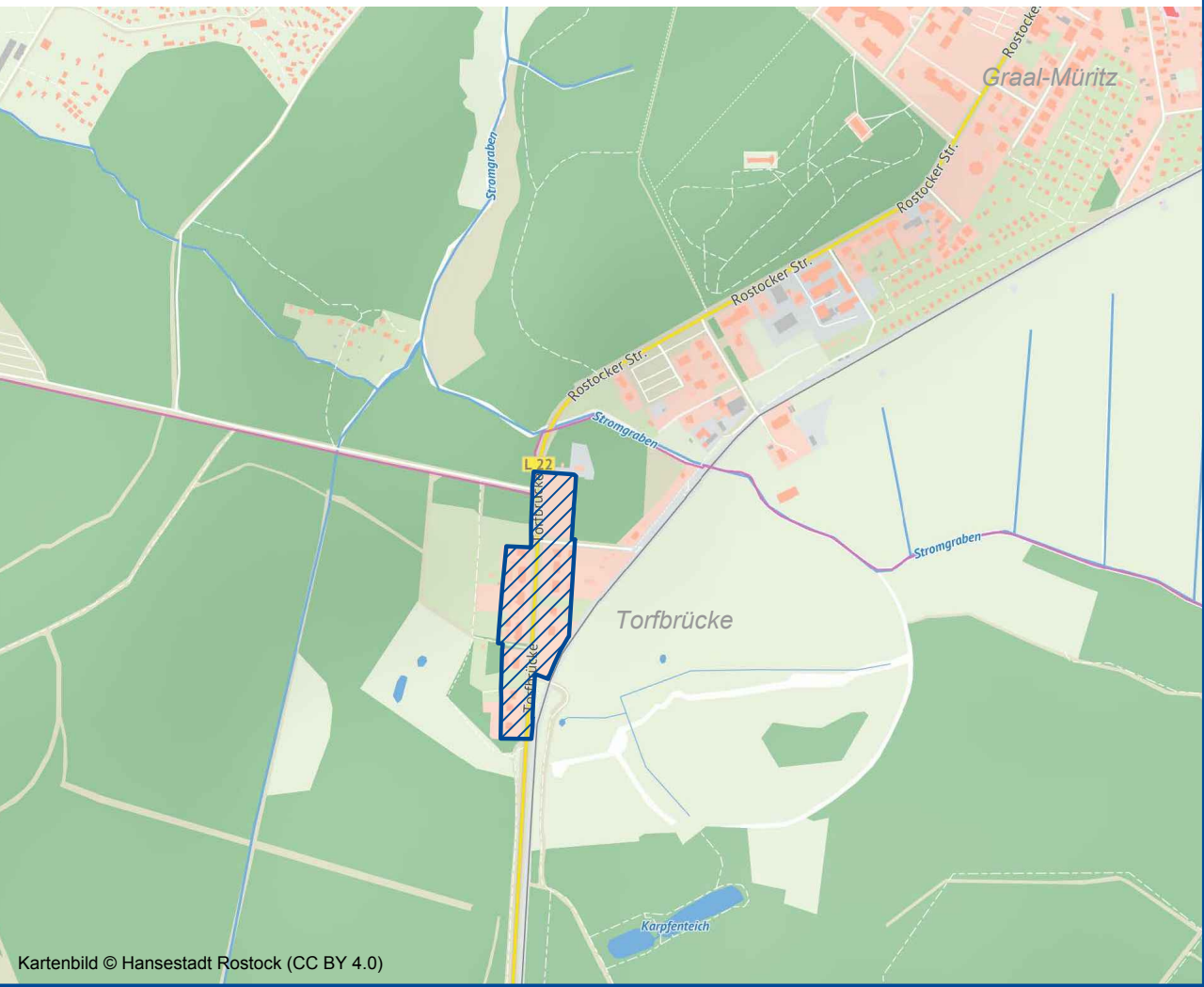
- Gegenstand ist die Übernahme der Kosten für Verkehrssicherungsmaßnahmen einschließlich der Baumschau, die nach Einschätzung des Stadtforstamtes notwendig sind oder werden können, weil die Grundstücksbesitzer den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand für bauliche Einrichtungen unterschreiten bzw. unterschreiten werden, für den das Stadtforstamt verkehrssicherungspflichtig ist. Alle Kosten für die Verkehrssicherung, die auf den Grundstücken Gemarkung Rostocker Heide, Flur 2, Flurstücke 75/1 und 77/17 anfallen und zu Gunsten der Verkehrssicherheit der Ergänzungsfläche durchgeführt werden müssen, tragen die Grundstücksbesitzer der jeweiligen Flurstücke der Ergänzungsfläche. Die Kostentragungspflicht besteht nicht, wenn die durchgeführte/n Maßnahme/n aus fachlicher Sicht nicht für notwendig gehalten werden dürfen. Bei Zahlungsverzug ist das Stadtforstamt berechtigt, Zinsen in Höhe von jährlich 7 von Hundert über dem jeweiligen Basissatz gemäß §247 BGB zu berechnen.
- Die Verkehrssicherungsmaßnahmen werden entweder nach Festlegung des Stadtforstamtes und vorheriger Information an den /die Grundstücksbesitzer oder auf begründeten Wunsch eines Grundstücksbesitzers durchgeführt. Die Durchführung wird in der Regel durch das Stadtforstamt veranlasst. Ausnahmen müssen schriftlich vereinbart werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die betroffene Öffentlichkeit wurde nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Entwürfe der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Torfbrücke der Hansestadt Rostock, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, im „Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... Zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Torfbrücke der Hansestadt Rostock, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.
- Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Torfbrücke der Hansestadt Rostock, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, wird hiermit ausgeteilt.
- Der Beschluss über die Satzung zur Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Torfbrücke der Hansestadt Rostock sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im „Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - ortsüblich bekanntgemacht 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 Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Übersichtsplan



Hansestadt Rostock

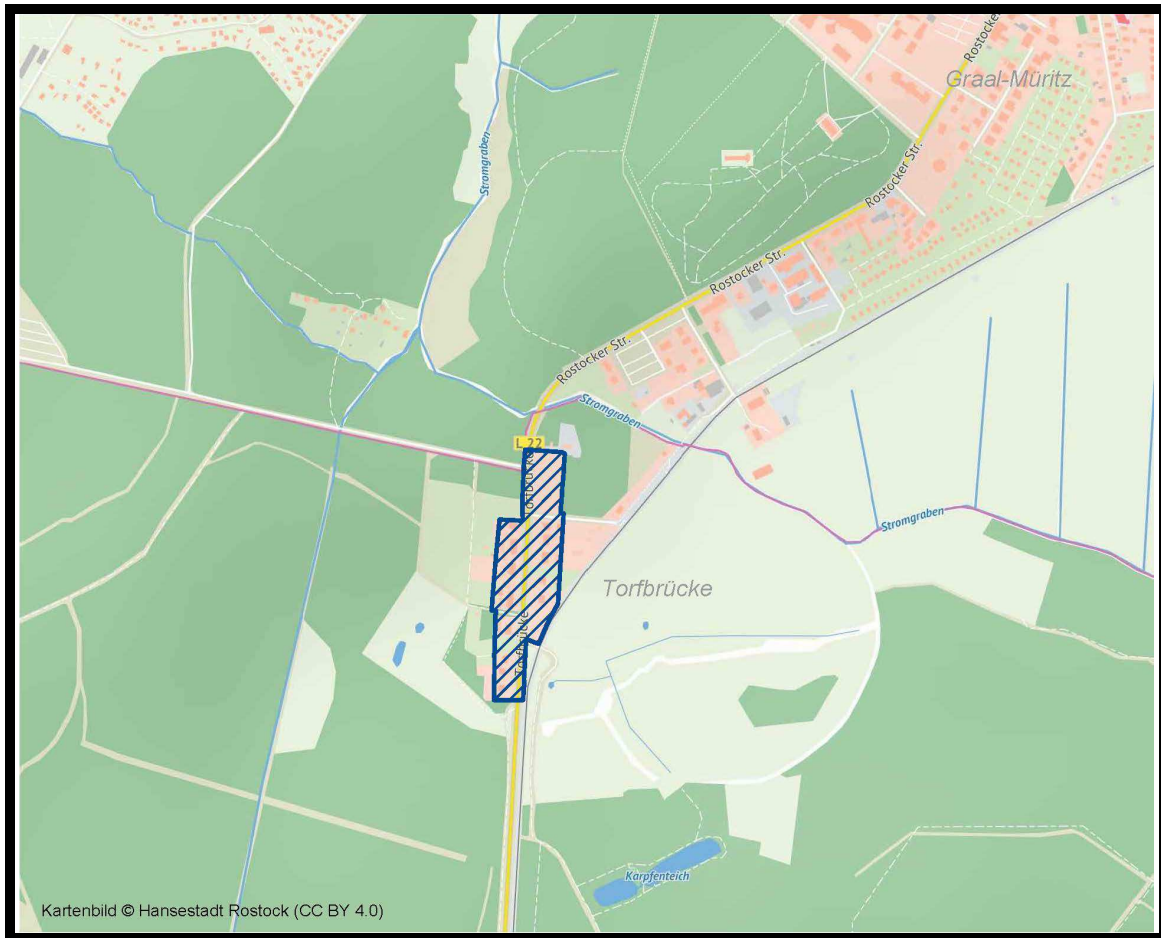
Land Mecklenburg-Vorpommern

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
für den Ortsteil Torfbrücke

- Entwurf -

Rostock, (Siegel) Methling Oberbürgermeister





# Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

## Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Torfbrücke

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

gebilligt mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom  
ausgefertigt am .....

Rostock,

(Siegel)

Oberbürgermeister



Begründung  
zur Satzung über die Klarstellung und Ergänzung  
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Torfbrücke  
der Hansestadt Rostock unter Einbeziehung einzelner Außenbe-  
reichsflächen  
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Inhalt:

	Seite
I. Ziel und Zweck der Satzung	3
II. Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
III. Lage und Umfang des Satzungsgebiets	5
IV. Inhalte der Satzung	6
V. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB	8
VI. Auswirkungen der Satzung (Rechtsfolgen)	11
VII. Weitere Hinweise für eine Bebauung und sonstige Nutzungen im Geltungsbereich der Satzung	12

## **I. Ziel und Zweck der Satzung**

Der Ortsteil Torfbrücke umfasst auch die nicht bebaute Fläche zwischen dem Weg zur Bahnanlage/Haltepunkt und der Stadtgrenze zu Graal-Müritz.

Für diesen Bereich besteht seit geraumer Zeit die Bestrebung einer Wohnbebauung der bislang unbebauten Flächen bis zum ehemaligen Standort des „Alten Forsthauses“. Dieses bildete den Abschluss der Ortslage Torfbrücke. Nachdem es abgebrannt war, stand die Ruine lange ungenutzt und wurde 2011 abgerissen. Nach erfolgtem Abriss musste die brachliegende Fläche dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet werden.

Zur Sicherung einer städtebaulich sinnvollen Abrundung der dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnenden Flächen, die durch Wohnbebauung geprägt sind, ist es sinnvoll und notwendig, auf dem Wege einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (Klarstellungssatzung in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung) Klarheit zur baulichen Nutzung der Grundstücke zu schaffen.

Die Entwicklung einer weiteren Verkehrsanbindung für die Ergänzungsfläche ist nicht erforderlich, da diese an der L22 erschlossen ist.

Im vorliegenden Bereich bestehen ausgeprägte Bedingungen für die Feststellung der Innenbereichsqualität und Prägung zur Ergänzung dieses Gebiets.

Für weitergehende städtebauliche Entwicklungen in diesem Raum, die einer Bauleitplanung bedürften, bestehen derzeit keine Voraussetzungen und Veranlassungen.

Die grundsätzliche Übereinstimmung der vorliegenden Satzung mit den Entwicklungszielen der Hansestadt ergibt sich aus den grundsätzlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser sieht auch auf der Ergänzungsfläche eine Wohnbaufläche vor.

Die nun vorgesehene Klarstellung und Ergänzung des bestehenden Innenbereichs entsprechen im vorliegenden Fall einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und räumlichen Abrundung des bestehenden Ortsteils.

Die Entstehung einer Splittersiedlung im Außenbereich wird vermieden und die Geschlossenheit des Siedlungskörpers bleibt gewahrt und wird verbessert.

## II. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), sind die Vorschriften des BauGB in seiner neuen Fassung für die vorliegende Satzung anzuwenden.

Grundsätzlich können die Satzungsformen nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden werden. Im vorliegenden Fall wird die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) mit der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) verbunden und die Wirkung des § 34 BauGB auf bebauten und bisher unbebauten Flächen des Bereichs festgesetzt.

Voraussetzung zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Bei ihrer Aufstellung sind aufgrund § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden (vereinfachtes Verfahren).

Es wurde

- die Öffentlichkeit im Rahmen einer Auslegung des Entwurfs der Satzung in der Zeit vom .....bis zum ..... nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Bei der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock – am ..... wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung 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 sowie dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden zeitgleich mit Schreiben ..... zur Stellungnahme nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 (Umweltbericht nach § 2a BauGB) sowie die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB (Monitoring) sind vom Gesetzgeber nicht vorgesehen.

Soweit die Satzung keine Festsetzungen trifft, richtet sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Die Bestimmungen des § 62 LBauO M-V (Genehmigungsfreie Wohngebäude, Anzeigeverfahren) finden im Geltungsbereich der Satzungen keine Anwendung.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), wird die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Torfbrücke nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock erlassen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird die Satzung rechtskräftig.

### **III. Lage und Umfang des Satzungsgebiets**

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ein Areal von ca. 38937 m<sup>2</sup>.  
Davon nimmt die Ergänzungsfläche eine Fläche von etwa 4175 m<sup>2</sup> ein.

Neben den baulich genutzten Flächen werden auch Rand-, Rest- und verkehrlich genutzte Flächen von der Satzung erfasst, um den Anschluss an die eindeutig zum Innenbereich zuzuordnenden Flächen sicherzustellen.

Das Satzungsgebiet umfasst Teile der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 2 und 3. Die Kartengrundlage basiert auf den Angaben des ALK des Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamtes der Hansestadt Rostock mit Stand vom 22.10.2007.

Flächen mit verbindlichen Bauleitplänen werden nicht berührt.

Der Geltungsbereich der Satzung im Ortsteil Torfbrücke wird begrenzt:

- im Norden durch die L 22 Richtung Graal-Müritz und angrenzende Waldflächen der Rostocker Heide
- im Osten durch die Gleisanlagen der DB
- im Süden durch die L22 (Orsteinfahrt), Waldfläche der Rostocker Heide und Gleisanlage DB
- Im Westen durch Waldflächen der Rostocker Heide

Über die angrenzende Verkehrsanlagen (L22) ist die Ergänzungsfläche an das übergeordnete Verkehrsnetz erschlossen. Durch den Haltepunkt Torfbrücke der Regionalbahn wird die Erschließung und Erreichbarkeit ergänzt.

Die bestehende Wohnnutzung entspricht einem Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO und prägt die Ergänzungsflächen auch in diesem Sinne eindeutig vor. Damit wird auch eine Grundvoraussetzung für die Ergänzungssatzung erfüllt.

Im Flächennutzungsplan wird der Klarstellungsbereich, sowie auch der angrenzende Ergänzungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit wird sichergestellt, dass eine Übereinstimmung der vorliegenden Satzung mit dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

Sie wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



#### IV. Inhalte der Satzung

Voraussetzung zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB (Ergänzungssatzung) ist, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer nach Anlage 1 UVPG bzw. LUVPG M-V unterliegen nicht begründet ist. Dies ist hier der Fall, da nur Wohnbebauung in der Ergänzungsfläche zulässig ist.

Eine weitere Voraussetzung ist nach § 34 Abs. 5 Nr. 3, dass u. a. keine Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten erfolgen. Dies ist hier nicht der Fall. Keines der Gebiete grenzt unmittelbar an oder ist betroffen.

Unter Berücksichtigung des Ansiedlungsdrucks von Wohnbauflächen und dem damit verbundenen städtebaulichen Ordnungsbedarf (§ 1 Abs. 3 BauGB) sowie der eindeutigen Innenbereichsqualität über weite Teile des Satzungsgebiets werden also alle Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB zur Aufstellung der vorliegenden Satzung erfüllt.

Neben der klarstellenden Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird mit der vorliegenden Satzung auch eine einzelne Außenbereichsfläche zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils einbezogen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.

Für Ergänzungsfläche besteht nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 (Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen) und 3 Satz 1 (Höhenlage vorgenannter Festsetzungen) sowie Abs. 4 BauGB (Festsetzungen nach Landesregelungen z.B. örtliche Bauvorschriften) zu treffen. § 9 Abs. 6 BauGB (nachrichtliche Übernahmen) ist entsprechend anzuwenden.

Ebenso sind die §§ 1a Abs. 2 und 3 (sparsamer Umgang mit Grund und Boden [Bodenschutzklausel] sowie die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz unter entsprechender Abwägung) und § 9 Abs. 1a BauGB (Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen) entsprechend anzuwenden.

Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 für diese Fläche festgesetzt. Damit wird auf die tatsächlich bestehende Vorprägung des Bereichs durch die angrenzende Wohnnutzung der prägenden Nachbarschaft reagiert.

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist dabei sinngemäß § 19 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art.2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten u. Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.06.2013 (BGBl. 1S.1548) anzuwenden.

Zu Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden hier ebenfalls aufgrund der prägenden Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs Regelungen getroffen.

Zulässig sind nur Wohngebäude (dauerhaftes Wohnen), die keine Ferienhäuser sind und keine Ferienwohnungen haben.

Das Maß der zulässigen Bebauungshöhe orientiert sich ebenfalls an der Ortsbild prägenden Bebauung. Es werden max. II Vollgeschosse, eine Traufhöhe von max. 4,50 m, eine Firsthöhe von max. 10 m festgesetzt. Die zulässigen Dachformen sind Satteldach oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mind. 35°.

Die zulässige überbaubare Fläche wird an ihrer östlichen Grenze mit einem Abstand von 15m zum Wald festgesetzt. In dieser Abstandsfläche ist keinerlei Bebauung zulässig. Diese Ausnahmegenehmigung zum Waldgesetz M-V, § 20 wurde von der oberen Forstbehörde bereits erteilt.

Von der Landesstraße 22 werden 2 Zufahrtsmöglichkeiten zu den möglichen Grundstücken festgesetzt. Eine liegt etwas nördlich gegenüber der Einfahrt zum Camping-

platz (im Bestand vorhanden). Die zweite Zufahrt dient der Erschließung von zwei möglichen Baugrundstücken. Eine weitere, südlich gelegene Zufahrt wird in der öffentlichen Nebenstraße „Kastanienallee“ festgesetzt.

Weitere direkte Zufahrten von der L22 sind aufgrund der übergeordneten Bedeutung der Landesstraße (hohe Verbindungsfunktion) sowie der angrenzenden Kurvenlage (Sichtbehinderungen) ungünstig und wurden bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage im Januar 2013 vom Amt 66 abgelehnt.

Somit ist die Verkehrserschließung der Grundstücke über die beiden o.g. direkten Zufahrten von der L22 bzw. über die vorhandene öffentliche Nebenstraße zu realisieren. Im Bereich der L22 sind die Sichtfelder für die Anfahrsicht auf den übergeordneten Verkehr gemäß RAS 06 freizuhalten.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Für die Wohnbebauung in der Ergänzungsfläche sind die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes (55 dB (A) tags; 45 dB(A) nachts) anzuwenden. Diese Werte werden erst in einem Mindestabstand von 30-40 m zur Fahrbahnachse der L22 eingehalten.

Durch die Begrenzung der Bauflächen auf der östlichen Seite (Waldabstand) würden sich keine Bebauungsmöglichkeiten ergeben.

Aus diesem Grund ist ein Mindestabstand der Wohnbebauung von 20 m zur Fahrbahnachse (L22) einzuhalten. Dieser Abstand orientiert sich an der Bestandsbebauung (Torfbrücke Nr. 7-11)

Für die Errichtung von Wohngebäuden an der lärmzugewandten Baugrenze straßenseitig (L22) der Ergänzungsfläche muss im Bauantrag nachgewiesen werden, dass die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend der Tabelle 8 in Verbindung mit Nr. 5.2 bis Nr. 5.4 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für den Lärmpegelbereich III eingehalten werden.

In den Schlafräumen und Kinderzimmern ist eine ausreichende schallgedämmte geregelte Raumlüftung zu gewährleisten.

Neben den Festsetzungen der Satzung sind in der Karte auch Kennzeichnungen und sonstige Darstellungen vorgenommen worden, die geeignet sind, die Lesbarkeit der Satzung zu erleichtern (Flurgrenzen, Flurstücksgrenzen, Flurstücksbezeichnungen, bauliche Anlagen) und sonstige Wirkungen (Überfahrtsverbote) aufzuzeigen.

Zur Sicherung des Ausgleichs der mit der Satzung ermöglichten Eingriffe in das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die im folgenden Kapitel beschrieben und begründet werden.

## **V. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB anzuwenden.

In Verbindung mit § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können auch die entsprechenden Festsetzungen zur Vermeidung und den Ausgleich getroffen werden.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist über die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) nach entsprechender Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu befinden.

Der Ausgleich erfolgt entsprechend durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft) und gegebenenfalls in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB (Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle).

Zur Beurteilung und Bewertung der ermöglichten Eingriffe wurde eine entsprechende Erhebung des gegebenen Zustandes vorgenommen. In ihrem Ergebnis wurden angemessene und sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen durch Festsetzungen getroffen.

Als Biotoptyp wurde für die Ergänzungsfläche vollständig der Biotoptyp Brachfläche festgestellt.

Die Ergänzungsfläche hat eine Gesamtgröße von 4175 m<sup>2</sup>. Die eigentliche Eingriffsfläche hat eine Größe von 1500 m<sup>2</sup>. Diese Differenz resultiert aus den Abstandsflächen zur Straßen und zum Wald. D.h. diese Flächen bleiben als Vegetationsflächen erhalten und können zu höher wertigen Flächen im Sinne einer naturschutzfachlichen Zielstellung entwickelt werden.

Danach stellt sich die Bemessung der, mit der Umsetzung der Satzung ermöglichten Eingriffe wie folgt dar:

Als Kompensationsmaßnahme für die überbaubare Fläche, die jetzige Brachfläche (OBV) sind 2 Maßnahmen vorgesehen.

Da für die bereits gefällte Lärche und gefällte Eiche bisher kein Ersatz gepflanzt wurde, wird hierfür die Ersatzpflanzung eines Laubbaumes (Ahorn) im Mindeststammumfang 12-14 cm festgesetzt. Diese Maßnahme wird allen Grundstücken zugeordnet.

Weiterhin sind Ersatzpflanzungen von Laubbäumen mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, auf jedem Grundstück mit jeweils einem Baum vorzunehmen.

Der Standort ist in der Karte festgesetzt.

Die Kastanien der Baumreihe auf Flurstück 74/2 sind nach § 19 Abs.1 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) geschützt. Ihre Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Verstöße werden nach § 43 Abs. 1 Satz 3 und Abs.3 Satz1 NatSchAG M-V als Ordnungswidrigkeit verfolgt und können mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 € geahndet werden.

Die südliche Grundstückszufahrt von Flurstück 74/2 ist so zu legen, dass von den Kastanien der nach §19 Abs.1 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) geschützten einseitigen Baumreihe ein Mindestabstand von mindestens 4 m eingehalten wird. Die betroffenen Kastanien sind durch einen festen Bauzaun um den zu schützenden Wurzelbereich von 4 m vor Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben zu schützen. Eingriffe in den Kronenbereich (zur Gewährleistung der Durchfahrt) sind nur in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege zu führen und nur im Fein- und Schwachastbereich (Astdurchmesser max. 5 cm) zulässig.

## **VI. Auswirkungen der Satzung (Rechtsfolgen)**

In den grundsätzlich bebaubaren Bereich (Klarstellungsbereich) wird eine bisherige Außenbereichsfläche (Ergänzungsbereich) einbezogen.

Diese Ergänzungsfläche erlaubt eine bauliche Nutzung auf bisherigen Außenbereichsflächen ohne Planungserfordernis.

Die Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und erfüllt somit die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Zur Erschließung der Ergänzungsfläche wird keine neue Erschließungsanlage oder Verkehrsfläche notwendig.

- Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit den Festsetzungen der Satzung ausgeglichen.
- Die Ergänzung des Innenbereichs erfolgt nur auf einer geringen Fläche.
- Bei dieser Ergänzung wird aufgrund der Festsetzungen einerseits sparsam mit Grund und Boden umgegangen und andererseits eine den Gegebenheiten entsprechende adäquate Nutzungsdichte erreicht.

Die vorhandenen Systeme der technischen Infrastruktur und der Erschließungsanlagen werden konsequent ausgenutzt und ausgelastet.

Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden negative Auswirkungen und für die angrenzenden Nutzungen restriktive Bedingungen vermieden.

Für die Anwendung der Satzung (Rechtsfolgen) ist festzustellen, dass alle Bauanträge im Geltungsbereich unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Satzung nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Die Bestimmungen des § 35 BauGB sind im Geltungsbereich der Satzung nicht anzuwenden.



## VII. Weitere Hinweise für eine Bebauung und sonstige Nutzungen im Geltungsbereich der Satzung

Neben dem Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB:

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“, sind weiterhin die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29. November 2001 (Städtischer Anzeiger, 12. Dezember 2001, S. 19) und der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) zu beachten.

Daneben sind die Bedingungen die von den Leitungen und Anlagen der technischen Versorgung ausgehen (Telekom, Stadtwerke, EURAWASSER) zu beachten.

Das Gebiet der Satzung ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten **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 ist die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt der Hansestadt Rostock hinzuzuziehen.

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass für das vorliegende Gebiet keine Fundstellen bekannt sind.

Trotzdem können während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. Dann ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Rostock zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Erkenntnisse über **Altlasten** sind für das Satzungsgebiet nicht bekannt.

Sollten jedoch bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt der Hansestadt Rostock über diesen Tatbestand zu informieren. Der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/ AbfG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Auf den Grundstücken sind im Rahmen der Ausführungsplanung die entsprechenden Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer im Sinne des § 45 LBauO M-V vorzusehen.