Hansestadt Rostock
Bürgerschaft
Einladung

Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung

Sitzungstermin: Donnerstag, 01.12.2016, 17:00 Uhr

Raum, Ort: Beratungsraum 1a/b, 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 17.11.2016	
4	Anträge	
5	Beschlussvorlagen	
5.1	2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans Nr. 10.M.104 "Stadthafen"	**2016/BV/2011**
5.2	Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Torfbrücke - Satzungsbeschluss	**2016/BV/2086**
5.3	Beschluss über den 2. Entwurf und die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet "Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee"	**2016/BV/2110**
6	Informationsvorlagen	
7	Verschiedenes	
8	Schließen der Sitzung	

gez. Andreas Engelmann
Ausschussvorsitzender

Hansestadt Rostock
Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: 2016/BV/2011
Status öffentlich

Beschlussvorlage	Datum:	16.08.2016
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 Amt für Verkehrsanlagen Bauamt Büro des Oberbürgermeisters Finanzverwaltungsamt Hafen- und Seemannsamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Mitte Ortsamt Nordwest 1 Senator für Bau und Umwelt Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung Zentrale Steuerung		

2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans Nr. 10.M.104 "Stadthafen"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
21.09.2016	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Vorberatung
04.10.2016	Ortsbeirat Schmarl (7)	Vorberatung
05.10.2016	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Vorberatung
18.10.2016	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
19.10.2016	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
27.10.2016	Kulturausschuss	Vorberatung
27.10.2016	Finanzausschuss	Vorberatung
03.11.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
09.11.2016	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Für das Gebiet des Stadthafens soll die 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans Nr. 10.M.104 „Stadthafen“ aufgestellt werden.

Das Gebiet der 2. Fortschreibung des Rahmenplans Stadthafen wird begrenzt:

- im Norden durch die Warnow einschließlich der wasserseitigen Nutzungen,
- im Osten durch den östlichen Uferbereich des Ludewigsbeckens mit Treppenanlage und Promenade auf der Holzhalbinsel,
- im Süden durch den südlichen Rand der Straße L 22 'Am Srande' und 'Warnowufer',
- im Westen durch die Anlage des Matrosendenkmals und die Warnow.

Der als Anlage beigefügte Lageplan (Anlage 1) ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Öffentlichkeit wird frühzeitig und ausführlich gemäß der anliegenden Verfahrensweise beteiligt.

Ziele der Fortschreibung:

- Überprüfung und Bewertung der Zielsetzungen der 1. Fortschreibung des Rahmenplans Stadthafen aus dem Jahr 2005 (Evaluation),
- Ergänzung von Handlungsfeldern, Zielen und Maßnahmen entsprechend den Ergebnissen des durchzuführenden Beteiligungsprozesses und der zwischenzeitlich erarbeiteten und beschlossenen Planungen und Konzepte,
- Belebung und ganzheitliche Weiterentwicklung des Stadthafens als Anziehungspunkt für Einwohner und Touristen (Entwicklung als Maritime Meile),
- behutsamer Umgang mit der Stadtsilhouette.

Beschlussvorschriften:
§ 22 Abs. 2 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:
- Nr. 602/20/1996 vom 20.01.1996 zur Billigung des Rahmenplans Nr. 10.M.104 „Mischgebiet Stadthafen“,
- Nr. 0383/05-BV Beschluss über die 1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans Nr. 10.M.104 „Stadthafen“,
- Nr. 2015/BV/1104 - Maritime Meile Stadthafen

Sachverhalt:

Der Rahmenplan Stadthafen wurde 1995 aufgestellt und setzt seit seiner Beschlussfassung den Rahmen für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich.
Nach 10 Jahren wurde der Rahmenplan im Jahr 2005 zum ersten Mal fortgeschrieben, um die aufgestellten Entwicklungsziele und planerischen Vorgaben auf den Stand ihrer Umsetzung und Aktualität zu untersuchen. Die Erfahrungen im Umgang mit dem Stadthafen und dem Rahmenplan von 1995 und 2005 zeigen, dass der Umbau der Hafen- und Uferzone eine Daueraufgabe ist. Eine erneute Fortschreibung des Rahmenplans ist nun aus mehreren Gründen notwendig.

Zum einen soll mit dieser 2. Fortschreibung eine Evaluation der am 07.12.2005 beschlossenen 1. Fortschreibung des Rahmenplans „Stadthafen“ (0383/05-BV) mit den darin genannten Entwicklungszielen und planerischen Vorgaben erfolgen. Die Aussagen zum Bestand und dessen Analyse sollen aktualisiert werden. Zum anderen sollen zwischenzeitlich erarbeitete und von der Bürgerschaft beschlossene bzw. zu Kenntnis genommene ausgewählte informellen Planungen und Konzepte, die den Stadthafen direkt betreffen, als Grundlage für die Aktualisierung des Rahmenplans dienen.

Genannt seien beispielhaft die Verkehrsuntersuchung zur städtebaulichen Integration der L 22 im Bereich des Stadthafens sowie der durchgeführte umfassende städtebauliche Ideenwettbewerb für das Areal Bussebart / Stadthafen samt Standortuntersuchung für das Volkstheater. Die erfolgten Baumpflanzungen im Abschnitt zwischen Hafenhaus und Kabutzenhof sind 'fix', die aktuellen Planungen (und voraussichtlich bald feststehenden Inhalte in Bezug auf den Umgang mit den Bäumen) zum Umfeld des Matrosendenkmals sind nachrichtlich zu übernehmen und Aussagen zu den bisherigen Begrünungszielen (Einordnung von Baumblöcken zur städtebaulichen Stärkung der Straßen aus der Altstadt Richtung Stadthafen) bzw. Beibehaltung oder Neuorientierungen notwendig.

Darüber hinaus hat die Bürgerschaft in ihrer Sitzung am 20.01.2016 die Entwicklung einer Maritimen Meile beschlossen (Beschluss Nr. 2015/BV/1104). Ziel ist die Belebung und ganzheitliche Weiterentwicklung des Stadthafens durch zusätzliche touristische Anziehungspunkte. Grundlage ist der Bericht der Projektgruppe „Maritime Meile im Stadthafen“. Die darin benannten Entwicklungsvorschläge sollen im Zuge der 2. Fortschreibung des Rahmenplans geprüft und mit dem bestehenden IGA-Konzept abgestimmt werden. Zu diesem Zweck ist beabsichtigt, parallel zum Verfahren der 2. Rahmenplanfortschreibung eine externe Machbarkeitsstudie zu beauftragen, um zunächst eine Entscheidung über die Standortfrage für die Errichtung eines maritimen Erlebniszentrums vorzubereiten.

Unter Punkt 4 des genannten Beschlusses fordert die Bürgerschaft zudem, kurzfristig realisierbare Bestandteile für eine Maritime Meile zur Beschlussfassung vorzuschlagen.
Die Entwicklung des Stadthafens soll parallel und unabhängig zu dem anstehenden Planungsverfahren vorangetrieben werden. Kurzfristig realisierbare Maßnahmen zur Belebung des Stadthafens auf Grundlage geltenden Baurechts sowie der beschlossenen 1. Fortschreibung des Rahmenplans sollen natürlich weiterhin möglich sein. Derzeit wird geprüft, inwiefern der Stadthafen als Fördergebiet festgelegt werden kann. Sobald dies erfolgt ist, werden geeignete Maßnahmen zur Entwicklung als Maritime Meile in die Prioritätenliste aufgenommen, so dass für die Finanzierung entsprechende Fördermittel zur Verfügung stehen werden. Die Verwaltung prüft bis dahin, welche Bestandteile des Konzeptes zur Maritimen Meile als kurzfristig realisierbar eingeschätzt werden können. Genannt seien hier beispielsweise Maßnahmen der Freiflächengestaltung, wie Verbesserung der Stadtmöblierung insbesondere zur Müllentsorgung oder die öffentliche Stellplatz- und Parkraumgestaltung.

Im Rahmen der 2. Fortschreibung soll zudem eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung, insbesondere unter Einbeziehung bestehender Bürgerinitiativen (u.a. Maritimer Rat), der Ortbeiräte sowie der Arbeitsgruppe zur Entwicklung des IGA-Konzeptes durchgeführt werden.
Entsprechend den Ergebnissen des durchzuführenden Beteiligungsprozesses werden Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen in der 2. Fortschreibung des Rahmenplans ergänzt.
Der Geltungsbereich der 2. Fortschreibung des Rahmenplans „Stadthafen“ ergibt sich aus einer Einschätzung des heutigen Planungsbedarfes im Bereich des Stadthafens. So wird ein Großteil der Holzhalbinsel nicht mehr Bestandteil der 2. Fortschreibung des Rahmenplans sein, da die Fläche durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und damit abschließend behandelt ist. Da jedoch weiterhin eine einheitliche Freiflächengestaltung für den gesamten Uferbereich im Stadthafenbereich beabsichtigt ist, verbleiben die Flächen der Silohalbinsel sowie die westliche Uferkante der Holzhalbinsel trotz rechtskräftiger Bebauungspläne im Geltungsbereich der 2. Rahmenplanfortschreibung.

Verfahrensweise der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Beteiligungsprozess wird als offenes, transparentes und kontinuierliches Verfahren entsprechend dem folgenden, im Bedarfsfall anzupassenden Konzept durchgeführt:

Phase I – Frühzeitige Beteiligung

- Öffentliche Auftaktveranstaltung im 1. Quartal 2017 im Rahmen der Evaluation der Ergebnisse der 1. Fortschreibung und zum Thematisieren von Bearbeitungs-empfehlungen mit Werkstatt zu ergänzenden Zielen (Analyse der Ziele der 1. Fortschreibung und des Umsetzungsstandes einschließlich Diskussion der Themenvorschläge, Herausarbeiten ggf. erforderlicher Prüfaufträge, etc.) unter Einbeziehung der (Fach-)öffentlichkeit, lokaler Akteure, der Politik und der Verwaltung
- Öffentliches Forum mit Präsentation, Bewertung und Ergänzung des Vorentwurfs mit verschiedenen Varianten

Phase II – Beteiligung zum Entwurf

- Präsentation des Vorentwurfs mit Vorzugsvariante

Arbeitsphase mit Bewertung der Ausrichtung der Entwicklungsziele, Konkretisieren der Entwicklungsziele (insbesondere für Teilbereiche des Gebiets) auf Grundlage der Ergebnisse aus Phase I, Benennen von Maßnahmen, thematische Diskussion der Maßnahmen, Klärung von Zuständigkeiten und Prioritäten unter Einbeziehung der (Fach-)öffentlichkeit, lokaler Akteure, der Politik und der Verwaltung

- Präsentation, Bewertung und Ergänzung der Ergebnisse der Phase II in der Öffentlichkeit

Phase III – Beteiligung der betroffenen Ortsbeiräte zur Beschlussvorlage

- Beschluss der Bürgerschaft über die 2. Fortschreibung des Rahmenplans Stadthafen

Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt: 61
Produkt: 51103 Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Haushaltsjahr	**Konto/ Bezeichnung**	**Ergebnishaushalt**		**Finanzhaushalt**	
		Erträge	Aufwand	Einzahlungen	Auszahlungen
2017	51103.56255010 Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen - städtebauliche Planung, Land-schaftsplanungen		77.219,10 €		
2017	51103.76255010 Auszahlungen für - städtebauliche Planung, Land-schaftsplanungen				77.219,10 €
2018	51103.56255010 Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen - städtebauliche Planung, Land-schaftsplanungen		17.465,23 €		
2018	51103.76255010 Auszahlungen für - städtebauliche Planung, Land-schaftsplanungen				17.465,23 €

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept: kein Bezug

in Vertretung

Dr. Chris Müller
Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung und
1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters

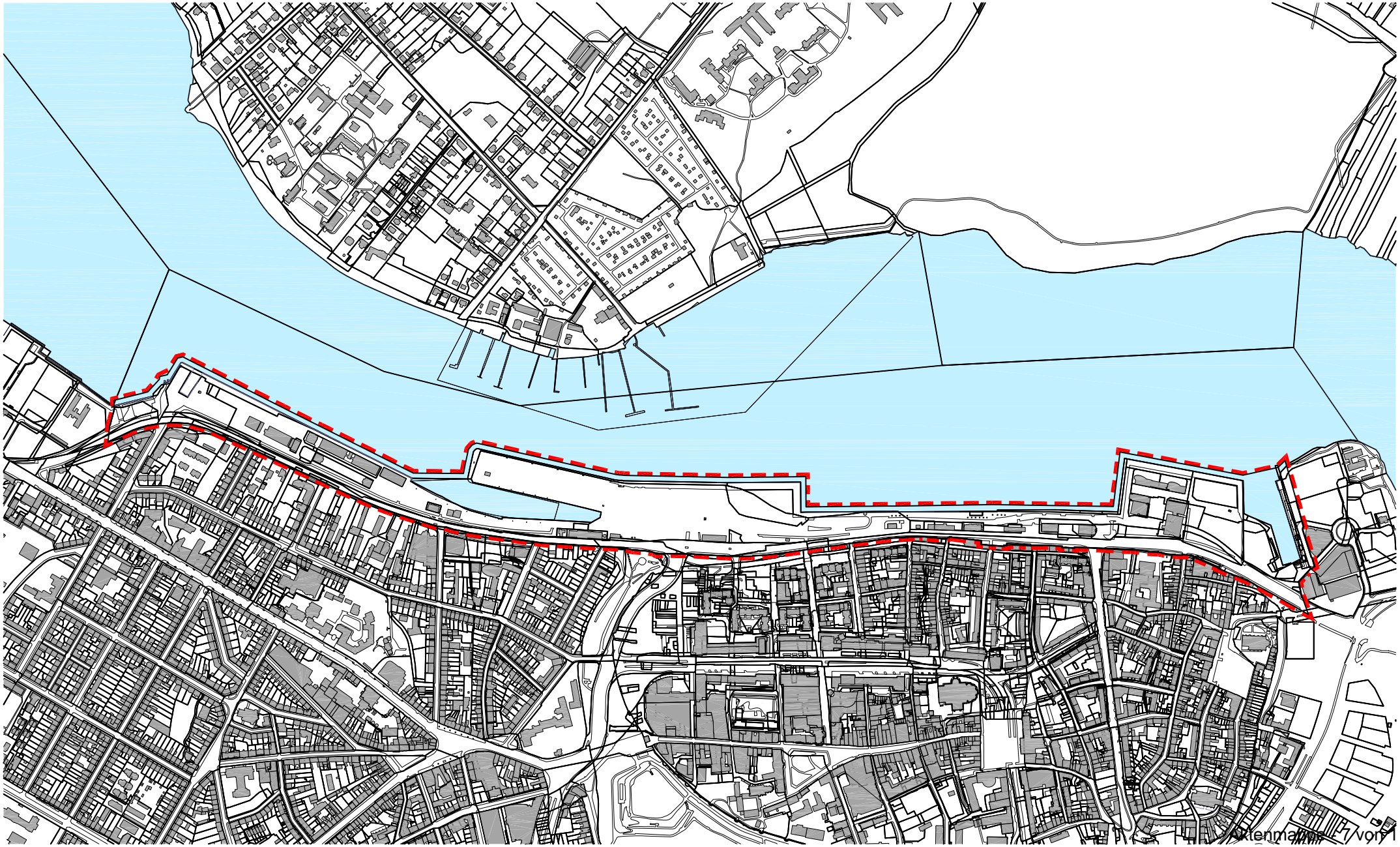
Anlage:
Übersichtsplan Geltungsbereich des Rahmenplans

Hansestadt Rostock
Rahmenplan `Stadthafen´ 2. Fortschreibung

Übersichtsplan - Geltungsbereich des Rahmenplans

N

M.: 1:2.000



Hansestadt Rostock
Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: 2016/BV/2086
Status öffentlich

Beschlussvorlage	Datum: 07.09.2016
Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Beteiligte Ämter: Amt für Umweltschutz Amt für Verkehrsanlagen Bauamt Ortsamt Nordwest 1 Stadtforstamt	bet. Senator/-in:

Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Torfbrücke - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
19.10.2016	Ortsbeirat Seebad Markgrafenheide, Seebad Hohe Düne, Hinrichshagen, Wiethagen, Torfbrücke (2)	Vorberatung
15.11.2016	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
23.11.2016	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
01.12.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
07.12.2016	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfs vorgebrachten Anregungen von Bürgern, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behörden) wurden mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.

2. Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr.1 und 3 des BauGB 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes v. 20.Oktober 2015 beschließt die Bürgerschaft die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Torfbrücke (Anlage 2).

3. Die Begründung wird gebilligt (Anlage 3).

Beschlussvorschriften:
§ 22 (3) KV M-V
§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Torfbrücke 2016/BV/1796

Sachverhalt:
Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Torfbrücke klargestellt. Gleichzeitig wird eine geringfügige 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.

Die Träger öffentlicher Belange (Behörden) haben während der Betroffenenbeteiligung, die als öffentliche Auslegung vom 01.08. bis 02.09.2016 durchgeführt wurde, keine Anregungen zum Satzungsinhalt vorgebracht.

Durch die Satzung entstehen keine Kosten für die Stadt.

Finanzielle Auswirkungen:
keine

<u>Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:</u>

Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

Anlage/n:
1. Abwägung
2. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Torfbrücke
3. Begründung

zu 2016/BV/2086

Anlage Nr.1 zum Satzungsbeschluss über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Torfbrücke

Abwägungsergebnis - Übersicht

a) **Berücksichtigt** werden Anregungen von

1. Trägern öffentlicher Belange (Behörden) — lfd. Nr.
   keine

2. Betroffenen und Bürgern
   keine

b) **Teilweise** berücksichtigt werden Anregungen von

1. Trägern öffentlicher Belange (Behörden) — lfd. Nr.
   - Bauamt, Abt. Bauordnung — 7
   - Brandschutz- und Rettungsamt — 9
2. Betroffenen und Bürgern
   keine

c) **Nicht** berücksichtigt werden Anregungen von

1. Trägern öffentlicher Belange (Behörden) — lfd. Nr.
   - Amt für Stadtgrün und Naturschutz — 3
2. Betroffenen und Bürgern
   keine

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft			Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Torfbrücke
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr.7	TÖB bzw. Bürger Bauamt, Abt. Bauordnung	Postausgang 26.07.2016	Posteingang 26.08.2016

Bedenken und Anregungen	Behandlung
Stellungnahme: Nach Sichtung der vorgelegten Unterlagen möchte ich folgende Hinweise geben: 1. In der Festsetzung § 2 (2) sind Höhen vorgegeben, es fehlt jedoch eine Bezugshöhe, die dringend zu benennen ist. 2. In § 2 (5) ist die Pflanzung eines Laubbaumes auf jedem Baugrundstück festgesetzt. Diese Formulierung ist zu ändern, da die Baugrundstücke nicht festgesetzt sind und dem entsprechend zukünftig veränderbar sind, es sollte nur Bezug auf die festgesetzten Standorte genommen werden.	Die gegebenen Hinweise finden teilweise Berücksichtigung. Der Hinweis Nr. 1ist berücksichtigt worden. In der textlichen Festsetzung der Planzeichnung ist der Höhenbezugspunkt festgesetzt. Er lautet: „Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie die der Erschließung dienenden Verkehrsfläche (L22)“. Hinweis Nr. 2 wurde nicht berücksichtigt. Baumpflanzstandorte sind konkret festgesetzt und befinden sich auf den Baugrundstücken, unabhängig der Anzahl der Grundstücke.

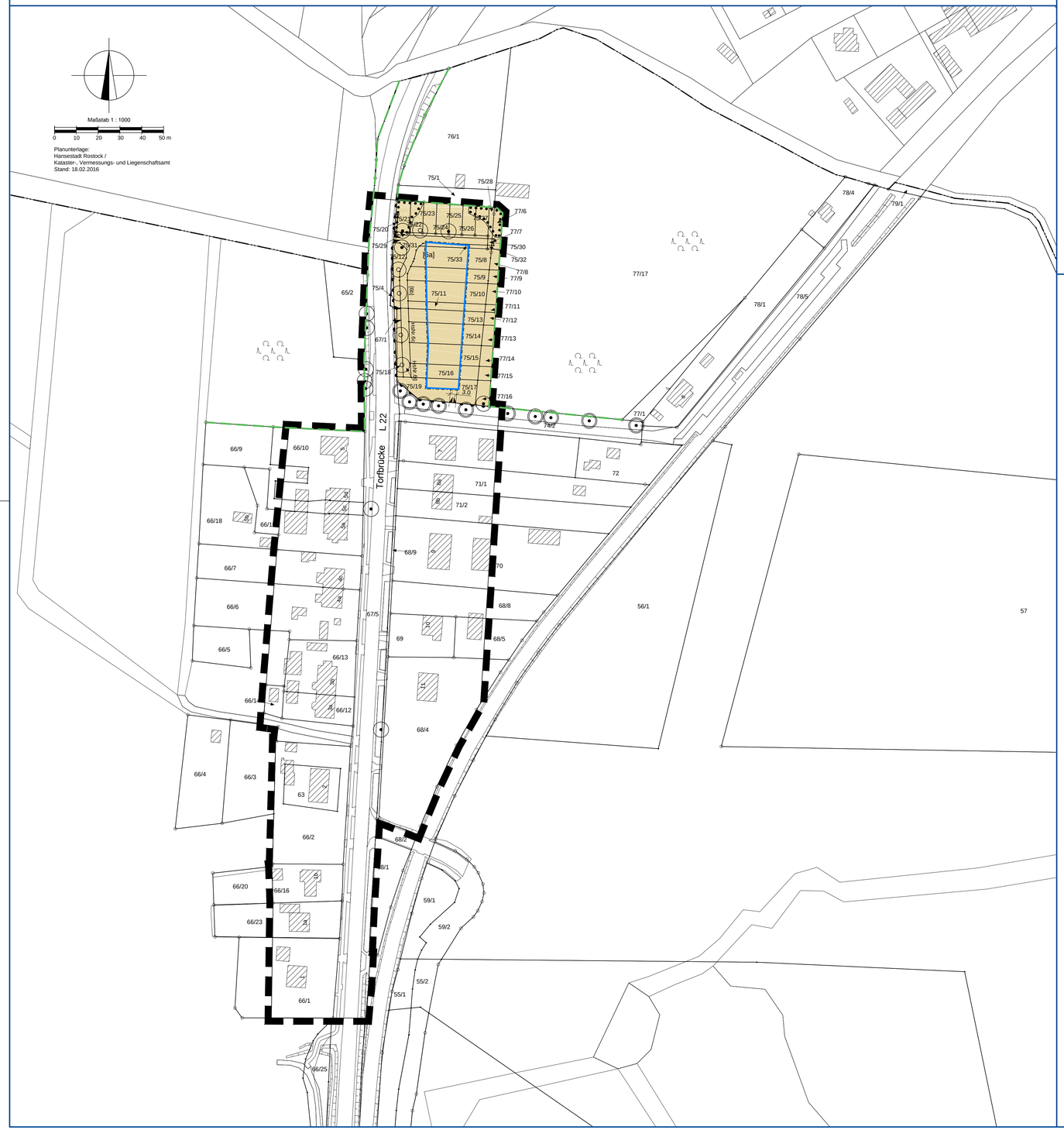
Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft			Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Torfbrücke
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 9	TÖB bzw. Bürger Brandschutz- und Rettungsamt	Postausgang 26.07.2016	Posteingang 08.08.2016

Bedenken und Anregungen	Behandlung
Nach Einsichtnahme in die eingereichten Unterlagen, wie z.B. Grundrisse, Schnitte und Ansichten, wird auf Grundlage des § 27 BauPrüfVO M-V und § 20 (1) BrSchG M-V zur o.g. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 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. Hinweise** 1.1 Gemäß Arbeitsblatt des DVGW W 405 ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden bereitzuhalten. Die Löschwasserversorgung wird über die Löschwasserentnahme aus dem Stromgraben mittels festinstalliertem Saugrohr im Bereich der Brücke für die Ergänzungsdfläche sichergestellt. 1.1.1 Anzumerken gilt, dass auch nach Installation dieser Saugstelle ein Löschwasserdefizit im Ortsteil Torfbrücke für ca. ein Drittel der bebauten Fläche auf Grund der langgestreckten Bebauung besteht. (siehe Arbeitsblatt des DVGW W 405 Pkt. 7 Abs. 4)	Die gegebenen Hinweise finden keine Berücksichtung im Verfahren. Sie sind im Bauantragsverfahren bzw. bei Errichtung der Gebäude zu berücksichtigen. Die Löschwasserversorgung für die Ergänzungsfläche ist gesichert. Das bestehende Defizit im Klarstellungsbereich muss durch das zuständige Amt bei Antragstellungen gemäß § 34 BauGB gelöst werden. Es hat keinen Einfluss auf die Zulässigkeiten in der Ergänzungsfläche.

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

FÜR DEN ORTSTEIL TORFBRÜCKE

HANSESTADT ROSTOCK



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

1. Die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB) und
2. 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

(1) 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.

(2) 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 Festzetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf der Ergänzungsfläche getroffen.

(1) 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)

(2) - 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
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie.
- Dachneigung beträgt mindestens 35°, Satteldach und Krüppelwalmdach
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(3) 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)

(4) 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 schallgedämmte geregelte Raumlüftung zu gewährleisten.
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(5) Auf jedem Baugrundstück ist am festgesetzten Standort ein Laubbaum mit 12/14 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und zu erhalten.
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 Satz 1 NatSchAG M-V als Ordnungswidrigkeit verfolgt und können mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 € geahndet werden.
Auf dem Flurstück 75/22 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)

(6) Auf der Grundlage des § 20 LWaldG M-V und der WAbstVO M-V hat die Landesforst Mecklenburg Vorpommern, das Forstamt Billenhagen 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

(1) 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 durften.
Bei Zahlungsverzug ist das Stadtforstamt berechtigt, Zinsen in Höhe von jährlich 7 von Hundert über dem jeweiligen Basissatz gemäß §247 BGB zu berechnen.

(2) 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

1. 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 01.08.2016 bis zum 02.09.2016 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 20.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

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

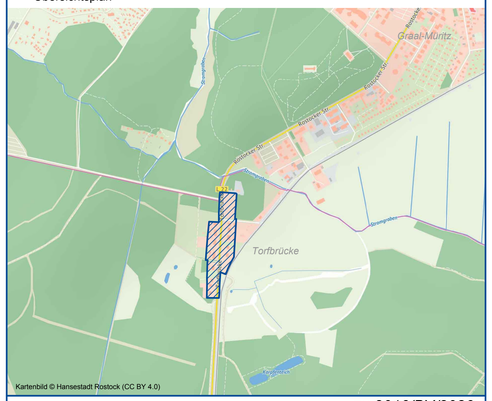
5. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Torfbrücke der Hansestadt Rostock, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Rostock, (Siegel) Methling
Oberbürgermeister

6. 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



zu 2016/BV/2086

Hansestadt Rostock

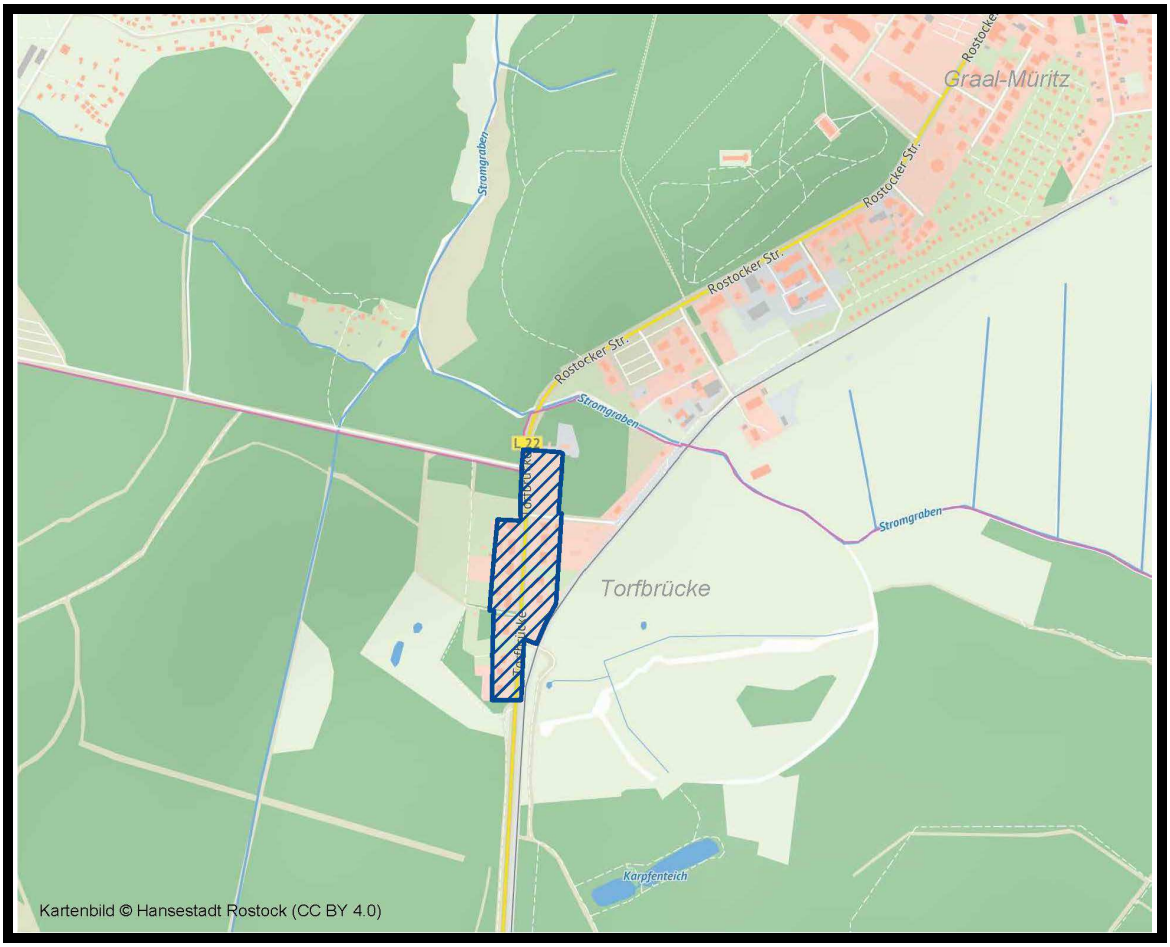
Land Mecklenburg-Vorpommern

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Torfbrücke

Rostock, (Siegel) Methling
Oberbürgermeister

zu 2016/BV/2086

Übersichtsplan



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

HANSESTADT ROSTOCK

Begründung
zur Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Torfbrücke der Hansestadt Rostock unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen 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 01.08.2016 bis zum 02.09.2016 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 20.07.2016 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 26.07.2016 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 m².
Davon nimmt die Ergänzungsfläche eine Fläche von etwa 4175 m² 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 (Ortseinfahrt), 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 für Verkehrsanlagen 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 RASt 06 freizuhalten.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung, sowie die Löschwasserbereitstellung für die Ergänzungsfläche, sind 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 Naturhaushalts 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 m². Die eigentliche Eingriffsfläche hat eine Größe von 1500 m². 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 12/14 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, auf jedem Baugrundstück 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.

Hansestadt Rostock
Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: 2016/BV/2110
Status öffentlich

Beschlussvorlage	Datum: 20.09.2016
Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Amt für Verkehrsanlagen Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Ost	bet. Senator/-in:

Beschluss über den 2. Entwurf und die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet "Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.10.2016	Ortsbeirat Toitenwinkel (18)	Vorberatung
15.11.2016	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
23.11.2016	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
01.12.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
07.12.2016	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1.Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“ hat die Bürgerschaft mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.

2. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – südlich der Pappelallee“, begrenzt

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

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

Beschlussvorschriften:
§ 22 Abs. 2 KV M-V
§ 2 Abs. 1 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:
Aufstellungsbeschluss 2012/BV/4114 vom 30.01.2013
Auslegungsbeschluss 2015/BV/0773 vom 20.01.2016

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

Der betroffene Bereich ist im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock als Wohnbaufläche und zum Teil als Grünfläche dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“ hat zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ihre Stellungnahme zum Entwurf abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden von Versorgungsträgern Bedenken in Bezug auf vorhandenen Leitungsbestand im Plangebiet und zum Umgang mit diesen Leitungen geäußert, die eine Änderung des Bebauungsplans zwingend erforderlich machen. Der das Plangebiet querende Schmutzwasserkanal und die parallel dazu verlaufende Regenwasserleitung können aufgrund ihrer Tiefe und ihrer Dimensionierung nicht – wie ursprünglich geplant – verlegt werden. In der Folge können Teile der Baugebiete WA 3 und WA 4 nicht überbaut werden. Die Darstellung der Leitungstrassen und die dazugehörigen Leitungsrechte wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Baugrenzen und die Erschließungsanlagen wurden angepasst. Grundlage hierfür bildete eine Erschließungskonzeption.

Die erforderlichen Änderungen berühren die Grundzüge der Planung, so dass eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs und die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich werden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

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

Finanzielle Auswirkungen:

☑ Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

☑ liegen nicht vor.

☐ werden nachfolgend angegeben

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

Anlage/n:

1. Abwägungsbeschluss
2. B-Plan 184 – 2. Entwurf
3. Begründung B-Plan 184-2.Entwurf

zu 2016/BV/2110

Anlage 1

zur Auswertung der Stellungnahmen zum Entwurf und und zum Beschluss über den 2. Entwurf und die erneute öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Eingegangen sind Stellungnahmen von:

1	Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
2	Amt für Jugend und Soziales der Hansestadt Rostock
3	Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen der Hansestadt Rostock, Bereich Denkmalpflege
4	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock
5	Amt für Schule und Sport der Hansestadt Rostock
6	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege der Hansestadt Rostock, Untere Naturschutzbehörde
7	Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock
8	Bauamt der Hansestadt Rostock, Abt. Bauordnung
9	Bauamt der Hansestadt Rostock, Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen
10	Bergamt Stralsund
11	Betrieb für Bau und Liegenschaften, Abt. Bau und Liegenschaften
12	Brandschutz- und Rettungsamt der Hansestadt Rostock
13	BUND
14	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
18	Deutsche Telekom Technik GmbH
20	Einzelhandelsverband Nord e.V., Geschäftsstelle Rostock
21	EURAWASSER, Aufbereitungs- und Entsorgungs- GmbH Rostock
22	Industrie- und Handelskammer zu Rostock
23	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock
26	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
27	Landesamt für zentrale Aufgaben der Polizei, Brand und Katstrophenschutz M-V
31	Rebus Regionalbus Rostock
32	Rostocker Straßenbahn AG
33	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
34	Stadtwerke Rostock AG, Zentraler Auskunfts- und Netzdokumentationsdienst
35	Tief- und Hafenbauamt der Hansestadt Rostock, Abt. Verkehrsplanung und -förderung
36	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
37	Warnow-Wasser- und Abwasserverband
38	Wasser- und Bodenverband Untere Warnow/Küste

Ausgeblieben sind die Stellungnahmen von:

15	Bundespolizei Bad Bramstedt, Stabsbereich 2
16	Der Probst, Evangelisch-Lutherischer Kirchenkreis Mecklenburg
17	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH, Construction Management Region Ost
19	E-ON edis AG, Regionalbereich Nord-Mecklenburg, Standort Recknitz
24	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit
25	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V
28	Naturschutzbund Deutschland, Landesverband M-V
29	Ortsamt Toitenwinkel
30	Polizeiinspektion Rostock

Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass die von dort zu vertretenden Belange von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.W.184 nicht negativ berührt werden.

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Berücksichtigt werden die Stellungnahmen bzw. Hinweise von:

6	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege der Hansestadt Rostock, Untere Naturschutzbehörde
7	Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock
8	Bauamt der Hansestadt Rostock, Abt. Bauordnung
12	Brandschutz- und Rettungsamt der Hansestadt Rostock
13	BUND
18	Deutsche Telekom Technik GmbH
21	EURAWASSER, Aufbereitungs- und Entsorgungs- GmbH Rostock
27	Landesamt für zentrale Aufgaben der Polizei, Brand und Katstrophenschutz M-V
32	Rostocker Straßenbahn AG
34	Stadtwerke Rostock AG, Zentraler Auskunfts- und Netzdokumentationsdienst
36	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
37	Warnow-Wasser- und Abwasserverband

ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Die Stellungnahmen von:

1	Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
2	Amt für Jugend und Soziales der Hansestadt Rostock
3	Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen der Hansestadt Rostock, Bereich Denkmalpflege
4	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock
5	Amt für Schule und Sport der Hansestadt Rostock
9	Bauamt der Hansestadt Rostock, Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen
10	Bergamt Stralsund
11	Betrieb für Bau und Liegenschaften, Abt. Bau und Liegenschaften
14	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
20	Einzelhandelsverband Nord e.V., Geschäftsstelle Rostock
22	Industrie- und Handelskammer zu Rostock
23	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock
26	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
31	Rebus Regionalbus Rostock
35	Tief- und Hafenbauamt der Hansestadt Rostock, Abt. Verkehrsplanung und -förderung
33	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
38	Wasser- und Bodenverband Untere Warnow/Küste

enthielten die Zustimmung zur Planung.

Von der Öffentlichkeit sind während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 15.02.2016 bis zum 18.03.2016 keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

6.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Schreiben vom 11.03.2016	Posteingang am 16.03.2016	Lfd. Seite 3

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
von: 67 Rostock, den .03.2016 Sachbearbeiterin: Haik Landefeld-Gessulat Tel.: -8525 / Fax.: 8591 haik.landefeld-gessulat@rostock.de Gz.: 67.11-05 an: 61 **B-Plan Nr. 14.W.184 „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** hier: Stellungnahme A 67	
Zum vorliegenden B-Planentwurf erhalten Sie die nachfolgende Stellungnahme unseres Amtes. Die nachfolgend aufgeführten Hinweise und Korrekturen sind noch zu berücksichtigen und einzuarbeiten. In die Begründung des B-Planes wurde nicht die aktuelle Begründung des GOP übernommen. Auf Seite 63 der Begründung des B-Planes taucht in der ersten Tabelle unter der Überschrift der zu erwartenden Kosten für die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wieder die Spalte P 1.2 „Pflanzung Einzelbäume Am Fasanenholz“ (1 Stück) auf. Dieser Einzelbaum wurde als Ersatzpflanzung für die Fällung der geschützten Weide festgesetzt und ist somit keine Ausgleichsmaßnahme. Vergleiche S. 21 und 22 Begründung: Fällung zweier Einzelbäume, davon 1 Weide ersatzpflichtig – P.1.2 und eine Platane (untermaßig). Die Spalte P 1.2 ist komplett zu streichen. Auf Seite 62 in der Tabelle „Flächenbilanz“ ist unter der Gebietscharakteristik Grünflächen die vorhandene öffentliche Grünanlage mit einer Größe von 918 m² als Parkanlage klassifiziert. Im Planteil dagegen ist dieser verkehrsbegleitende Grünstreifen mit Bäumen richtigerweise als Straßenbegleitgrün dargestellt. Parkanlagen müssen eine Mindestgröße von 2 ha aufweisen. Die Bezeichnung ist daher in der Begründung zu korrigieren.	<u>Zur Begründung</u>: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die Inhalte der aktuellen Begründung des Grünordnungsplans übernommen.
Artenschutz: Der von der UNB geprüfte Artenschutzfachbeitrag (AFB) ist auf den 09.10.2014 datiert (siehe Prüfprotokoll). In der Begründung auf Seite 29 bezieht man sich auf den AFB vom 20.01.2015. Diesen Schreibfehler bitten wir zu korrigieren. Alle weiteren Ausführungen zum Artenschutz sind ohne Beanstandungen.	<u>Zum Artenschutz</u>: Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Datum in der Begründung zum Bebauungsplan wird korrigiert. Es wird zur Kenntnis genommen, dass alle weiteren Ausführungen zum Artenschutz ohne Beanstandungen sind.
Abschließend verweisen wir darauf, dass der erste Ablösevertrag zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen mit dem Evangelischen Siedlungswerk (EWS) im Januar 2016 abgeschlossen wurde. Damit sind die Ausgleichsmaßnahmen gesichert, denn der zweite private Eigentümer kann erst nach Einigung mit der Stadt mit der Erschließung und dem Bau beginnen, weil zwischen seinem Grundstück und der Straße ein städtisches Grundstück liegt. Sobald er dieses in Anspruch zu nehmen beabsichtigt, hat er den Ablösevertrag zu unterzeichnen.	Die Hinweise zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Noch 6.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Schreiben vom 11.03.2016	Posteingang am 16.03.2016	Lfd. Seite 4

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME / ABWÄGUNG
Unter Punkt 7.3 „Kosten und Finanzierung“ ist zu ergänzen, dass die finanziellen Mittel für den ermittelten externen Ausgleich auf den beiden städtischen Grundstücke beim Verkauf dieser Grundstücke dem Verkaufspreis zugeschlagen werden. Dirk Zellmer 11.03	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird unter Punkt 7.3 „Kosten und Finanzierung“ dahingehend ergänzt, dass die finanziellen Mittel für den ermittelten externen Ausgleich auf den beiden im Eigentum der Hansestadt Rostock befindlichen Grundstücken beim Verkauf dieser Grundstücke dem Verkaufspreis zugeschlagen werden.

Begründung GOP

7. Finanzielle Auswirkungen/ Kostenschätzung für Maßnahmen auf städtischen Flächen

Die ermittelten Kosten werden wie folgt tabellarisch dargestellt:

Herstellungskosten einschl. Entwicklungspflege

	Maßnahmen	Menge	EP	Kosten
P1	Pflanzung Einzelbäume entlang ‚Am Fasanenholz‘ mit 10 Jahren Pflege	3 Stück	1.270,50 €	3.811,50 €
P2	Pflanzung von Einzelbäumen am Park mit 10 Jahren Pflege	3 Stück	1.270,50 €	3.811,50 €
M1	Pflanzung einer dreireihigen Hecke mit Überhältern mit 10 Jahren Pflege	1315 m²	50,75 €	66.736,25 €
	32,5m Pufferstreifen als extensive Mahdfläche (20 Jahre, 1/2 Mahd/ Jahr)	3864 m²	1,50 €	5.796,30 €
M2	Pflanzung Einzelbäume entlang Hafenallee mit 10 Jahren Pflege	25 Stück	1.270,50 €	31.762,50 €
Kosten, netto				111.918,05 €
zuzügl. 19 % MwSt.				21.264,43 €
Herstellungskosten brutto				133.182,48 €

Die nebenstehend aufgeführten Kosten für die Herstellung und Entwicklung sind in der Begründung in Kapitel 7.3 benannt.

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Noch 6.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Schreiben vom 11.03.2016	Posteingang am 16.03.2016	Lfd. Seite 5

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Jährliche Unterhaltungskosten (siehe Tabelle unten)	Die nebenstehend aufgeführten jährlichen Unterhaltungskosten sind in der Begründung in Kapitel 7.3 benannt.

Jährliche Unterhaltungskosten

	Maßnahmen	Menge	EP	Kosten
P1	Pflege Einzelbäume entlang ‚Am Fasanenholz‘ (1 Gang/ Jahr)	3 Stück	2,80 €	8,40 €
	Mahd der Baumscheiben (12 m² pro Baumscheibe, 4 Mahden/ Jahr)	3 Stück	16,08 €	48,24 €
P2	Pflege Einzelbäume am Park	3 Stück	1,75 €	5,25 €
	Mahd der Baumscheiben (12 m² pro Baumscheibe, 4 Mahden/ Jahr)	3 Stück	16,08 €	48,24 €
M1	Fläche 1 Pflege dreireihige Hecke mit Überhältern	1315 m²	1,50 €	1.972,50 €
	Fläche 2 Pflege extensive Mahdfläche (1/2 Mahd/ Jahr)	3864 m²	0,15 €	579,63 €
M2	Pflege Einzelbäume entlang Hafenallee	25 Stück	2,80 €	70,00 €
	Mahd der Baumscheiben (12 m² pro Baumscheibe, 4 Mahden/ Jahr)	25 Stück	16,08 €	402,00 €
Kosten, netto				3.134,26 €
zuzügl. 19 % MwSt.				595,51 €
Unterhaltungskosten brutto				3.729,77 €

Stand: 22.05.2015

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

7.	Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock, Abt. Immissionsschutz, Klimaschutz und Umweltplanung	Schreiben vom 18.03.2016	Posteingang am 18.03.2016	Lfd. Seite 6

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
☐ 1013 ☒ 18.03.2016 | Amt für Umweltschutz Immissionsschutz, Klimaschutz und Umweltplanung | Begründung 2.2. Maß der baulichen Nutzung | Beteiligung TöB **Stellungnahmetext** Die maximale Dachneigung der Hauptgebäude ist für die Wohnbauflächen 1, 2 und 3 mit ca. 40° vorzugeben. Begründung: Die aktuell festgesetzte Dachneigung von maximal 15° bedingt ein flaches Dach und ermöglicht eine wirtschaftliche Betreibung von Photovoltaik- und/oder Sonnen-kollektoranlagen nur mit aufgeständerten Anlagen, die zum einen kostenaufwendiger, aber auch architektonisch nicht ansprechend sind. Da die östlich von der Graf-Staufenberg-Straße geplanten Reihenhauszeilen (Wohnbauflächen 1, 2 und 3) eine für die Gewinnung solarer Energie vorteilhafte Ausrichtung in Ost-West-Richtung haben, ist zumindest hier eine Dachneigung von ca. 40° vorzugeben.	
☐ 1014 ☒ 18.03.2016 | Amt für Umweltschutz Immissionsschutz, Klimaschutz und Umweltplanung | Begründung 4.1 Umweltbericht | Beteiligung TöB **Stellungnahmetext** Mit Änderung der Dachneigung in den Wohngebieten 1-3 von max. 15° auf ca. 40° müsste der zweite Satz auf Seite 41 der Begründung (Umweltbericht) wie folgt geändert werden: *„Die festgesetzte Dachneigung von maximal 15° **im Baugebiet 4** bedingt ein flaches Dach und ermöglicht **grundsätzlich** die Dachnutzung für Photovoltaik- und/oder Sonnenkollektoranlagen. **Höhere solare Energiegewinne sind in den Baugebieten östlich der Graf-Staufenberg-Straße zu erwarten. Dies wird vor allem durch die Ost-West-Ausrichtung der Baufelder begründet, zum anderen aber auch durch die festgesetzte Dachneigung von 40°.“*** Die Tabelle auf Seite 41 unten ist dann wie folgt anzupassen: Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan: Dachneigung maximal 15°**(Baugebiet 4) und 40° (Baugebiet 1-3)** gem. § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB Desweiteren bitten wir um die folgenden redaktionellen Änderungen im Umweltbericht: - S. 38: ~~„WA 1-5“~~ > „WA 1-4“ - S. 50: Änderung des Ansprechpartners – ~~„Hr. Schmeil“~~ > „Hr. Krasemann“ - S. 60: „Nutzungsänderungen“ - S. 61: „Biotopverbundsystem“	Dem Vorschlag zur Erhöhung der Dachneigung wird aus städtebaulicher Sicht nicht gefolgt. Das Baugebiet bildet die Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung „Am Fasanenholz“ und nimmt die vorhandenen Bebauungsformen auf. Die Nutzung von Photovoltaik- und / oder Sonnenkollektoranlagen sind wie festgesetzt auch auf der Dachneigung von max. 15° zulässig und möglich. Die redaktionellen Änderungen wurden vorgenommen.

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

8.	Bauamt der Hansestadt Rostock, Abt. Bauordnung	Schreiben vom 02.03.2016	Posteingang am 07.03.2016	Lfd. Seite 7

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
von: **60.1** über: **60** an: **61** 02.03.2016 Sachb.: Frau Wolter 0381 381 6352/ 0381 381 6903 karen.wolter@rostock.de Gz. 60.131/63.40 **Aktenzeichen:** **00457-16** **Vorhaben:** **Anforderung Stellungnahme: Entwurf Bebauungsplan Nr. 14.W.184 "Toitenwinkel - südlich der Pappelallee"** **Bauort:** **Rostock, ~** **Gemarkung:** **Flur:** **Flurstück:** **hier: Ihr Schreiben vom 15.02.2016** Stellungnahme: Nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen möchten wir folgende Hinweise geben: 1. Die aktuelle Fassung der Landesbauordnung lautet: Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) Die Passage in der Begründung ist entsp. zu ändern. 2. Festsetzung 1.4 und 1.6 Teil B, Um in späteren Baugenehmigungsverfahren die Bezugshöhen von Vorhaben eindeutig festlegen sowie spätere Abgrabungen und Aufschüttungen zur Modellierung der unbebauten Flächen nachvollziehen und bauordnungsrechtlich bewerten zu können, ist es erforderlich, in der Planzeichnung eine ausreichende Anzahl von Punkten der natürlichen Geländehöhen anzugeben. Dieses sollten an den Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen sowie ein zweites Mal im hinteren Teil der Baugrundstücke in regelmäßigen Abständen von ca. 5 m erfolgen. Darauf wurde von unserer Seite bereits in der Beratung am 30.01.2015 sowie am 20.03.2015 und 23.03.2015 hingewiesen. Wird darauf verzichtet, sind in diesem unebenen Gelände eine rechtssichere bauordnungsrechtliche Bearbeitung der Bauanträge oder Vorlagen in der Genehmigungsfreistellung nicht möglich. Bezüglich der vorhandenen Abstandsflächen können unklare Angaben zu Rechtsstreitigkeiten führen.	Zu 1.: Der Hinweis wird berücksichtigt. In der Präambel und in der Begründung zum Bebauungsplan werden die Angaben zur aktuellen Fassung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern angepasst. Zu 2. In den Baufeldern sind Reihenhäuser festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass eine Reihenhausanlage als „ein Baukörper“ beantragt oder angezeigt wird und somit die Geländehöhe entsprechend interpoliert werden muss und Zwischenhöhen nicht erforderlich werden.

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Noch 8.	Bauamt der Hansestadt Rostock, Abt. Bauordnung	Schreiben vom 02.03.2016	Posteingang am 07.03.2016	Lfd. Seite 8

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
3. Die Festsetzung für die Bauweise Doppelhäuser, Reihenhäuser ist für das WA 3.1 in der Planzeichnung zu ergänzen.	Zu 3.: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die noch im Entwurf vorhandene Unterteilung des Baugebietes WA 3 in WA 3.1 und WA 3.2 entfällt, da der westliche Teil des Baugebiets aufgrund des dort vorhandenen Leitungsbestandes nicht überbaubar ist. Auch für das Baugebiet WA 3 ist eine Bebauung mit Reihenhäusern wünschenswert. Dies würde zum einen die östlich vorhandene Reihenhausbebauung aufgreifen und zum anderen eine klar Begrenzung der Bebauung gegenüber der südlich angrenzenden Parkanlage und dem freien Landschaftsraum bilden. Da das Baugebiet WA 3 aber aufgrund des dort vorhandenen Leitungsbestandes und der zu berücksichtigenden Leitungsrechte nur eingeschränkt bebaubar ist, wird hier auf eine Festsetzung der Haustypen verzichtet. Neben den gewünschten Reihenhäusern sind hier im Bedarfsfall auch Einzel- oder Doppelhäuser möglich.
4. Festsetzung 9.4 Teil B, Satz 4 Die Erschließung des WA 1 erfolgt über die Pappelallee. Daher müssen auch hier die Hecken für Grundstückszufahrten und –zugänge unterbrochen werden können. Die Festsetzung ist entsp. zu ändern. Dies findet sich auch in der Begründung, S.32, wieder. Renee Schäfer	Zu 4.: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung 9.4 wird dahingehend geändert, dass die Grundstückseinfriedungen auch an der Pappelallee für Grundstückszufahrten und –zugänge unterbrochen werden dürfen.

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

12.	Brandschutz- und Rettungsamt der Hansestadt Rostock	Schreiben vom 07.03.2016	Posteingang am 10.03.2016	Lfd. Seite 9

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
von: 37.51-1 07.03.2016 Sachb. Herr Konarski, ☎ -6731547 Gz.37.51-1 /Az.37.31.04 Az.: g-060ko2016 an: 61.32 Frau Schwandt **Brandschutztechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14.W.184 „Toitenwinkel – südlich der Pappelallee“** Nach Einsichtnahme in die eingereichten Unterlagen, wie z.B. Begründung zum Entwurf (Stand: 22.04.2015) und Planzeichnung Teil A, wird auf Grundlage des § 20 (1) BrSchG M-V zum o.g. Bebauungsplan 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, wie folgt Stellung genommen. **1. Anforderungen** **1.1** Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind so vorzunehmen, dass Leitern der Feuerwehr zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges ohne Gefahren zur Einsatzstelle transportiert sowie in Stellung gebracht werden können (Anstellwinkel 65° – 75°). (siehe §§ 3 (1), 5, 14 und 33 LBauO M-V) **2. Hinweise:** 2.1 Die Anbindung der Planstraße A (Vö) an die Straße „Am Fasanenholz“ hat unter Beachtung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ i.d.F. 2006“ zu erfolgen (Kurvenradius). **Begründung:** Durchführung effektiver Maßnahmen zur Sicherstellung Menschenrettung und Brandbekämpfung 2.2 Sollte wider Erwarten die Zuwegung (Sicherstellung 2. Rettungsweg) zum WA1 über den privaten Fußweg erfolgen, ist sicherzustellen, dass die seitliche Zugänglichkeit von der Graf-Stauffenberg-Straße bzw. der Straße „Am Fasanenholz“ jeweils uneingeschränkt möglich ist (keine Parkflächen in diesem Bereich).	Zu 1.1 Der Hinweis wird bei der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Regelungen der Landesbauordnung auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gültigkeit haben. Es bedarf daher keine Festsetzung hierzu. Zu 2.1 Der Hinweis wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen. Die Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen lassen ausreichend Platz für die sachgerechte Gestaltung der Anbindung der Planstraße A an die Straße „Am Fasanenholz“. Zu 2.2 Die Zuwegung bzw. Zufahrt zum WA 1 erfolgt über die Pappelallee. Zusätzlich dazu ist eine Zuwegung über den privaten Fußweg südlich des WA 1 möglich.

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

	Schreiben vom	Posteingang am	Lfd. Seite 10

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
2.3 Es wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass unbeschadet unterschiedlicher Geländehöhen an keiner Stelle die Brüstungshöhen anleiterbarer Stellen mehr als 8m über Gelände / Anleiterstelle liegen. (siehe hierzu §§ 5 (1) LBauO M-V). Andernfalls wird es erforderlich, dass die Sicherstellung des 2. Rettungsweges über eine Drehleiter der Feuerwehr notwendig wird. Damit verbunden wären z.B. Feuerwehrzufahrten von öffentlichen Straßen oder Privatwegen auf private Grundstücke nebst Ausbildung von Feuerwehraufstellflächen; alles unter Beachtung der eingeführten „Technischen Baubestimmungen“ M-V.	Zu 2.3 Da eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und mit einer Gebäudehöhe von 8,50 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt ist, werden die Brüstungshöhen anleiterbarer Stellen tatsächlich nicht mehr als 8 m über Gelände liegen. Unabhängig davon gelten die Regelungen der Landesbauordnung M-V. Falls erforderlich, ist bei der konkreten Vorhabenplanung ein 2. Rettungsweg vorzusehen.
2.4 Die Standorte der Unterflurhydranten sind mit dem Tief- und Hafenbauamt sowie dem Brandschutz- und Rettungsamt Rostock rechtzeitig abzustimmen. *Anmerkung:* Vorzugshalber sind weitere Unterflurhydranten in Höhe Am Fasanenholz - Kurvenbereich Hausnummer Nr.9 sowie Kreuzungspunkt Baumschulenweg / Pappelallee zu setzen. Sollten diese Maßnahmen nicht realisierbar sein, sind weitere löschwassertechnische Erschließungsmaßnahmen notwendig.	Zu 2.4 Der Hinweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.
2.5 Poller im Zuge von Feuerwehrzufahrten und Zuwegungen sind ggf. mit einer Feuerwehrschließung auszustatten. (siehe hierzu Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.d.F. 2009, Pkt. 7 und 14) Frank Konarski	Zu 2.5 Der Hinweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

13.	BUND	Schreiben vom 18.03.2016	Posteingang am 18.03.2016	Lfd. Seite 11

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
BUND FREUNDE DER ERDE BUND-Gruppe Rostock, Wismarsche Straße 3, 18057 Rostock Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland BUND-Gruppe Rostock des BUND-Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. Wismarsche Straße 3 18057 Rostock T: 0381 4902403 Vorsitzende: Susanne Schumacher & Markus Brost Absender dieses Schreibens: Markus Brost Unser Zeichen: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Witschaft Frau Schwandt Holbeinplatz 14 18069 Rostock per Mail: silke.schwandt@rostock.de Rostock, 18.03.2016 **Betreff: Stellungnahme Beteiligungsverfahren B-Plan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet 'Toitenwinkel - Südlich der Pappelallee'** Sehr geehrte Frau Schwandt, stellvertretend für den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Mecklenburg-Vorpommern bedanke ich mich für die Zusendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben. Im Namen des BUND nehme ich wie folgt Stellung: Mit dem Vorhaben gehen von Wildtieren genutzte Flächen dauerhaft verloren. Darunter für von Ihnen genannte Arten wie den Gelbspötter und den Feldschwirl. Für beide Arten ist diese Fläche eher lebensraumuntypisch, was zeigt, dass alle Reviere auf lebensraumtypischen Flächen durch diese Arten belegt sind und ein ausweichen auf weniger, aber grundsätzlich, geeignete Flächen zur Folge hat. Der BUND sieht die Maßnahme, mit den geplanten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, als ausgeglichen und kompensiert an und kann der Umsetzung zustimmen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der BUND die geplanten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für ausreichend hält und ihrer Umsetzung zustimmt.

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Noch 13.	BUND	Schreiben vom 18.03.2016	Posteingang am 18.03.2016	Lfd. Seite 12

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Wir begrüßen die Pflanzung von Feld-Ahorn (Acer campestre) und Silber-Linde (Tilia tomentosa) in der Pflanzqualität Hochstamm im unmittelbaren Umfeld der Maßnahme. Jedoch fordern wir von einer Begrünung der Baumscheiben mit Rasenansaat Abstand zu nehmen. Eine Rasenansaat stellt eine Konkurrenz für die neu gepflanzten Bäume, besonders um Wasser, dar. Auch die Schutzbügel begrüßen wir. Ebenso begrüßen wir eine im Rahmen der Ausgleichmaßnahme M 1 einschürige Mahd im September, einschließlich Beräumung und Abfuhr des Schnittgutes, sowie der Markierung der Fläche gegenüber den angrenzenden Ackerflächen mit Eichen-Spaltholzpfählen. Darüber hinaus fordern wir als dauerhafte Abgrenzung zu den angrenzenden Ackerflächen die punktuelle Pflanzung von weiteren einheimischen Gehölzen der angegebenen Pflanzliste und bitten diese um die Art Elsbeere (*Sorbus torminalis*) zu erweitern. Forderungen Ausgleichspflanzung: 1. *Pflanzung:* Muss entsprechend den Qualitätsbestimmungen Deutscher Baumschulen und FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen fachgerecht erfolgen. Die Qualität des Pflanzmaterials und die fachgerechte Durchführung der Pflanzung sind zu kontrollieren. 2. *Pflanzgröße*: Für die Ersatzpflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. 3. Qualitätsmerkmale der Neuanpflanzung: Die Neuanpflanzungen zeigen eine durchgehende Terminale von den Wurzeln bis in die Baumspitze. Der Stamm der Jungbäume ist frei von stammnahen Schnittstellen und Verletzungen (Quetschungen, Risse, Scheuerstellen) durch die Verschulung und Transport. Die arttypische Jungbaumkrone ist frei von quirlartigen Verzweigungen und zeigt keine Zwiesel in der Kronenstruktur. 4. Pflanzfläche: Für die indirekten Baumscheiben wird eine Mindestgröße von 8,0 m²¹ als verbindlich vorgegeben, um den Bäumen eine entsprechende Wurzelentwicklung zu ermöglichen. Zum Schutz der Neuanpflanzung ist jeglicher Einsatz von Streusalz auf der Straße und den Nebenanlagen durch die Stadt und die privaten Grundstückseigentümer verboten. 5. *Die Pflanzstandorte* sind jeweils mit einem Bewässerungs- und Belüftungssystem auszustatten. Hier würde es sich anbieten, die Möglichkeiten der Regenwassernutzung zu prüfen, wie schön öfter durch den BUND angeregt. 6. Zur Vermeidung von späteren Anhebungen im Bereich der Nebenanlagen durch das Wurzelwachstum sind Wurzelsperren einzubauen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die beabsichtigten Pflanzungen vom BUND Begrüßt werden. Die Raseneinsaat von Baumscheiben entspricht der fachlichen Praxis der Hansestadt Rostock. Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass die Ausgleichsmaßnahme M 1 begrüßt wird. Die Maßnahme wird dem Kompensationserfordernis entsprechend zunächst als Teilmaßnahme ausgeführt. Die ackerseitige Abgrenzung muss zu einem späteren Zeitpunkt vermarkt werden. Es sind alle 20 m Überhälter geplant. Bei einer Heckenlänge von ca. 130 m erscheint die Auswahl der angebotenen 5 Baumarten als ausreichend. Zu den Forderungen: 1. Der Hinweis wird bei der Realisierung der Pflanzungen berücksichtigt. 2. Der Hinweis wird für alle Pflanzungen im Plangebiet beachtet. 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erfüllung der Qualitätsanforderungen des BdB genügt aus fachlicher Sicht. 4. Die Mindestgröße für Pflanzscheiben wurde im Zuge des Verfahrens gemäß „Merkblatt Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock“ auf 12 m² angehoben. Auf Rasenflächen wird im Allgemeinen kein Streusalz angewandt, so dass derartige Regelungen nicht erforderlich sind. 5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verwendung von Regenwasser ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht regelbar. 6. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bautechnische Forderungen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht regelbar.

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Noch 13.	BUND	Schreiben vom 18.03.2016	Posteingang am 18.03.2016	Lfd. Seite 13

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
7. Für die Neuanpflanzung ist eine einjährige Fertigstellungs- und fünfjährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919[2] mit jeweils zwei Pflegegängen zu gewährleisten.	7. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hansestadt Rostock regelt im Bebauungsplanverfahren die Pflanzung der Bäume einschließlich Fertigstellungs-, Entwicklungs- sowie Unterhaltungspflege von insgesamt 10 Jahren.
8. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzenausfall bzw. kränkelnden Bäumen ist entsprechender Ersatz in Art und Qualität zu leisten.	8. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der dauerhafte Erhalt bzw. Ersatz absterbender Gehölze ist Bestandteil der Festsetzungen.
Zum gleichen Verfahren hatten wir am 18.11.2014 bereits eine ähnlich lautende Stellungnahme an Garten- und Landschaftsarchitektur Katrin Kröber, Am Wendländer Schilde 14, 18055 Rostock, gesandt. Leider wurden unsere Hinweise in der neuerlichen Vorlage der Planung nicht übernommen. Ich bitte hier nochmals unsere Hinweise zu prüfen und aufzugreifen. Wir bitten Sie, uns weiterhin zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren. Mit freundlichen Grüßen Markus Brost	

[1] Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2006

[2] DIN 18919 Deutsche Norm, Vegetationstechnik im Landschaftsbau, „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege“, August 2002

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

18.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 14.02.2016	Posteingang am 15.03.2016	Lfd. Seite 14

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
ERLEBEN, WAS VERBINDET. **DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH** 01059 Dresden Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung Holbeinplatz 14 18069 Rostock IHRE REFERENZEN 61.32 / Schwa / Frau Schwandt / 15.02.2016 UNSER ZEICHEN 231206 / PTI 23 / PPB2 ANSPRECHPARTNER Michael Höhn TELEFONNUMMER +49 30 835379492 DATUM 14.02.2016 BETRIFFT Hansestadt Rostock, Entwurf Bebauungsplan Nr. 14.W.184 „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“ Sehr geehrte Frau Schwandt, 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 den o. g. Entwurf zum B-Plan Nr. 14.W.184 haben wir keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände. Weiterhin gilt unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 09.10.2014. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien im B-Plangebiet ist zurzeit nicht geplant. Mit freundlichen Grüßen i. A. Michael Höhn Michael Höhn Anlagen: keine	Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Entwurf des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände bestehen. In der Stellungnahme vom 09.10.2014 hatte die Deutsche Telekom Technik GmbH ebenfalls keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken gegen die Planung geäußert. Die in der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise auf Leitungs- und Anlagenbestand sind in die Begründung aufgenommen worden und werden bei der weiteren Planung und Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.

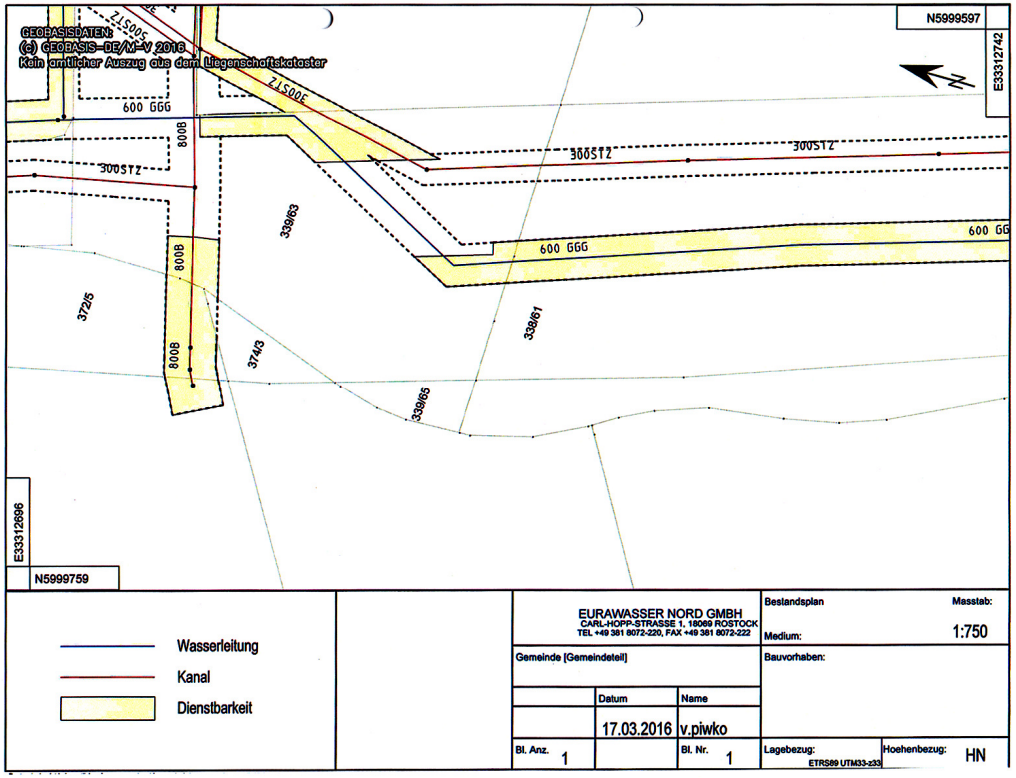
HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

21.	EURAWASSER Nord GmbH	Schreiben vom 18.03.2016	Posteingang am 18.03.2016	Lfd. Seite 15

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
☐ 1011 ☑ 18.03.2016 | EURAWASSER Nord GmbH, Keine Abteilung | Begründung, 2.5.3. Abwasserableitung | Beteiligung TöB **Stellungnahmetext** Gegen die Festsetzung der Baugrenzen innerhalb des Schutzstreifens erheben wir Einspruch. Bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes haben wir dargelegt, dass öffentliche Schmutz- und Regenwassersammler Baufelder queren. Im vorliegenden Entwurf sind es die Baufelder 3.2 und 4. Das Baufeld 2 wird nur leicht berührt. Trotz des Hinweises wurden die Leitungstrassen im Entwurf nicht aufgenommen. Die Leitungen sind grundbuchrechtlich gesichert. Die innerhalb des Schutzstreifens liegenden Teilflächen des Bebauungsplanes sind nicht bebaubar und somit können z.B. auch keine Baugrenzen im Schutzstreifen festgesetzt werden. Auch eine ggf. angedachte Leitungsumverlegung, wäre in diesem Fall kaum realisierbar. Bedingt durch die Tiefenlage des Schmutzwassersammlers (Sohltiefe 6 m) wäre es ein sehr kostenintensives Vorhaben. Auf Grund der topografischen Lage des Plangebietes kommt eine Umverlegung nur im südwestlichen Bereich in Frage. Eine geeignete Trasse hier zu finden gestaltet sich als schwierig, da hier die Gleistrasse der Straßenbahn liegt. Wir halten es für angemessen, dass für die gesicherten Leitungen eine eigenständige Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt wird.	Die Anregungen und Hinweise werden beachtet. Die Hansestadt Rostock hat nach Abstimmung mit der EURAWASSER Nord GmbH eine Erschließungskonzeption erarbeiten lassen. Auf dieser Grundlage wird der Entwurf des Bebauungsplans dahingehend geändert, dass der vorhandene und nicht wirtschaftlich umzuverlegende Leitungsbestand erhalten bleibt. Hieraus resultieren Änderungen in der Festsetzung der Baugebiete, der Erschließungsanlagen und der überbaubaren Grundstücksflächen. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung berühren, soll der geänderte (2.) Entwurf des Bebauungsplans erneut öffentlich ausgelegt werden. Der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange wird erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.
☐ 1012 ☑ 18.03.2016 | EURAWASSER Nord GmbH, Keine Abteilung | Ergänzende Unterlagen / Grünordnungsplan (GOP) - Begründung | Beteiligung TöB **Stellungnahmetext** externe Ausgleichsmaßnahme M2: Entlang der Hafenallee sind Baumpflanzungen geplant. In diesem Bereich liegen eine Hauptwasserleitung DN 600 und ein Regenwassersammler DN 800. Eine Schutzstreifenbreite von 4 und 5 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Baumpflanzungen sowie Anpflanzungen von Gehölzen stimmen wir innerhalb der Schutzstreifen nicht zu. **Schutzstreifen Hafenallee.pdf**	<u>Zur externen Ausgleichsmaßnahme M 2</u>: Die für das geplante Wohngebiet bisher vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen umfassten u.a. die Pflanzung einer Baumreihe auf der Westseite der Hafenallee (Ausgleichsmaßnahme M 2). Im Rahmen der Überarbeitung der Planung, die nun in einem 2. Entwurf des Bebauungsplans mündet, wurden auch die Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen überprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung soll nun zugunsten von neuen Bäumen neben den vorhandenen Platanen westlich der Stauffenberg-Straße die bisher vorgesehene externe Ausgleichsmaßnahme M 2 aufgegeben werden. Die Pflanzung von Bäumen entlang der Hafenalle ist damit nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans.

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Noch 21.	EURAWASSER Nord GmbH	Schreiben vom 18.03.2016	Posteingang am 18.03.2016	Lfd. Seite 16
STELLUNGNAHME		**ABWÄGUNG**		



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

27.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V	Schreiben vom 24.03.2016	Posteingang am 24.03.2016	Lfd. Seite 17

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin bearbeitet von: Frau Babel Telefon: (0385) 2070-2800 Telefax: (0385) 2070-2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-1219/16 Schwerin, 24. März 2016 Hansestadt Rostock Postfach 18050 Rostock ***Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange*** **B-Plan Nr. 14.W.184 „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“** Ihre Anfrage vom 15.02.2016; Ihr Zeichen: 61.32/Schwa 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 M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben. Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen: Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken bestehen. Die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde wurde im Verfahren beteiligt.

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

27.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V	Schreiben vom 24.03.2016	Posteingang am 24.03.2016	Lfd. Seite 18

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag gez. Jacqueline Babel (elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)	Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Begründung wird im Kapitel „Durchführungsrelevante Hinweise“ entsprechend ergänzt.

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

32.	Rostocker Straßenbahn AG	Schreiben vom 09.03.2016	Posteingang am 14.03.2016	Lfd. Seite 19

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
RSAG Zuhause unterwegs. Rostocker Straßenbahn AG · Hamburger Str. 113 · 18069 Rostock Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock Unser Zeichen: TGS/ fi Telefon: 0381 802-1513 Datum: 09.03.2016 **Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14.W.184 „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“** Sehr geehrte Damen und Herren, zum o. g. Bebauungsplan erhalten Sie unsere Stellungnahme unter der Reg.-Nr. 36/ 2016. Außerhalb unserer Gleistrasse stehen die Fahrleitungsmaste (ca. 3,50 m ab Außenschiene). Die Gleisdrainage verläuft ebenfalls neben der Gleistrasse (ca. 2,50 m ab Außenschiene). Wir gehen davon aus, dass zwischen den zukünftigen Grundstücksgrenzen und unserer Straßenbahntrasse ein ausreichender Sicherheitsabstand eingehalten wird (ca. 6 m). Diese Stellungnahme verliert nach einem Jahr ihre Gültigkeit. Mit freundlichen Grüßen Andreas Lüdtke Abt. Ltr. Technischer Service - Betriebsanlagen i. A. Fischer Astrid Fischer Mitarbeiterin Planung Gleisbau/ Streckenanlagen Anlage	Die Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Fahrleitungsmaste und die Gleisdrainage stehen bzw. verlaufen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Die Maste sind in der Plangrundlage eingemessen. Der Sicherheitsabstand von mindestens 6 m bleibt gewahrt.

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

34.	Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 10.03.2016	Posteingang am 14.03.2016	Lfd. Seite 20

STELLUNGNAHME

Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock

STADTWERKE ROSTOCK AG

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

Registrier-Nr.:	**16_0273**
Gültig bis:	11.09.2016
Telefon:	0381 805-1999
Fax:	0381 805-1998
E-Mail:	leitungsauskunft@swrag.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	☎	Datum
61.32/Schwa, 15.02.2016	LAP	805-1999	10.03.2016

Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 14.W.184 „Toitenwinkel - Südlich der Pappelallee“

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
- 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. Für alle Pläne gilt das Koordinatenreferenzsystem S42/83 - GK 3°.

STELLUNGNAHME / ABWÄGUNG

In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:

- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG
- 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

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

i.V. Brandow

Anlage

Die Hinweise zu den Leitungsbeständen des Stromnetzes der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, des Fernwärmnetzes der Stadtwerke Rostock AG, des Informationskabelnetzes der Stadtwerke Rostock AG und der Straßenbeleuchtung des Tief- und Hafenbauamtes Rostock werden nachfolgend geprüft und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Leitungsbestände des Gasnetzes der Stadtwerke Rostock AG, keine Lichtsignalanlagen des Tief- und Hafenbauamtes Rostock oder Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock befinden.

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Noch 34.	Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 10.03.2016	Posteingang am 14.03.2016	Lfd. Seite 21

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH · Postfach 15 10 27 · 18061 Rostock Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock STADTWERKE ROSTOCK Netzgesellschaft mbH Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: 22.02.16/ Frau Fritsche Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom: SBB-Schultz ☎: 0381 805-1067 Datum: 08.03.2016 **unsere Reg.-Nr.:** **NG 16_0273** (Bitte immer angeben) **Vorhaben:** Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet in Rostock „Toitenwinkel, südlich der Pappelallee“ Sehr geehrte Damen und Herren, Sie erhalten auf der Grundlage Ihres Schreibens unsere Stellungnahme zum genannten Vorhaben. Unsere Stellungnahme vom 14.10.2014 hat nach wie vor ihre Gültigkeit. Entsprechend des Punktes 3.5.4 der Begründung zum Entwurf des o. g. B-Plans ist für einen neuen Trafostationsstandort für die TrSt „TOI Am Fasanenholz“ eine geeignete Fläche von 4x7m freizuhalten. Diese ist vorrangig im öffentlichen Raum einzuordnen. Für die notwendigen Kabellegearbeiten (MS- und NS-Kabel) zur Trafostation sind unverbaute Trassen freizuhalten. Zur Änderung des TrSt-Standortes ist ein gesonderter Antrag auf Baufreimachung bei der SWR NG einzureichen. Die Stromversorgung des geplanten. Wohngebietes kann ggf. aus der vorhandenen bzw. umzusetzenden Trafostation erfolgen. Für die notwendigen Kabellegearbeiten sind unverbaute Trassen (50 cm breit) im Gehweg und/oder im Schutzstreifen, entsprechend der DIN 1998, freizuhalten. Notwendige Kabelverteiler (Platzbedarf 0,5 x 1,0 m) werden am/im Gehweg, möglichst im öffentlichen Bauraum, mit dem Rücken zur Grundstücksgrenze errichtet. Unter Berücksichtigung der genannten Hinweise bestehen keine Bedenken zum o. g. Vorhaben. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter, Herrn Schultz. Mit freundlichen Grüßen Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH i. A. i. A. **Anlage**	Die in der Stellungnahme vom 14.01.2014 geäußerten Hinweise werden bei der Realisierung der Planung berücksichtigt. Die Hinweise wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die nebenstehend aufgeführten Hinweise zur Verlegung des Trafo-Standortes Am Fasanenholz und zur Stromversorgung des geplanten Wohngebiets werden im Rahmen der Erschließungsplanung und bei der Realisierung der Planung berücksichtigt.

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

36.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Schreiben vom 23.02.2016	Posteingang am 25.02.2016	Lfd. Seite 22

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Mit der Power von Kabel Deutschland **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** Eckdrift 81 · 19061 Schwerin Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock **Kontakt:** Planung Schwerin **Telefon:** 0385/59266-0 **Fax:** 0385/59266-69 **E-Mail:** PlanungNE3Schwerin@kabeldeutschland.de **Datum:** 2/23/2016 Rostock Toitenwinkel, Südlich der Pappelallee, Bebauungsplan Nr. 14.W.184, Stellungnahme Nr.: S39019; Ihre Referenzen: Frau Schwandt Zeichen: 61.32 Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 2/18/2016. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Mit freundlichen Grüßen Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. Anlagen 2 Lageplan/-pläne, Kabelschutzanweisung Stand September 2015	Die Hinweise auf die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen des Unternehmens werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
AUSWERTUNG DER STELLUNGNHAMEN ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS ÜBER DEN 2. ENTWURF UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

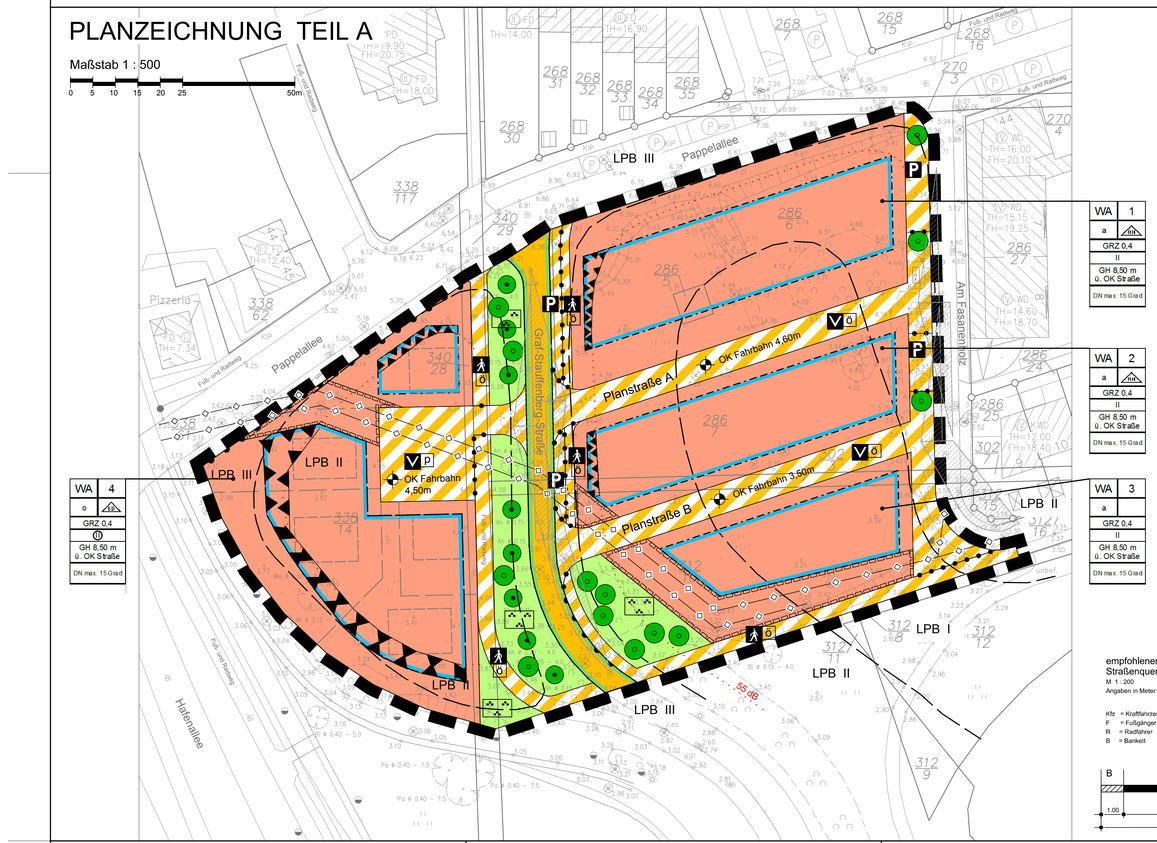
37.	Warnow-Wasser- und Abwasserverband	Schreiben vom 14.03.2016	Posteingang am 17.03.2016	Lfd. Seite 23

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Warnow-Wasser- und Abwasserverband Wasser- und Bodenverband Körperschaft des öffentlichen Rechts WWAV Warnow-Wasser- u. Abwasserverband · 18069 Rostock · Carl Hopp Straße 1 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 Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 **18069 Rostock** Bearbeiter: Herr Bräunlich Tel.: 0381 / 80 72-264 Rostock, 14.03.2016 **Stellungnahme zum B-Planentwurf Nr. 14.W.184** **für das Wohngebiet „Toitenwinkel - südlich der Pappelallee“** Sehr geehrte Frau Schwandt, seitens des Verbandes bestehen zu o. g. Vorhaben grundsätzlich keine Einwände. Die ausgewiesenen Baufelder werden durchzogen von zu Gunsten des Warnow, Wasser und Abwasserverbandes grundbuchrechtlich gesicherten Leitungen der Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung. Notwendige Leitungsumlegungen sind in Abstimmung mit der EURAWASSER Nord GmbH vom Erschließungsträger durchzuführen und zu finanzieren. Im Einzelnen verweisen wir auf die Stellungnahme unserer Betreiberfirma EURAWASSER Nord GmbH. Mit freundlichen Grüßen Katja Gocke i. A. Rainer Horn	Die Hinweise werden berücksichtigt. In Abstimmung mit der EURAWASSER Nord GmbH hat die Hansestadt Rostock eine Erschließungskonzeption für das Plangebiet erarbeiten lassen. Auf der Grundlage dieses Konzeptes wurde der Entwurf des Bebauungsplans dahingehend geändert, dass der vorhandene und wirtschaftlich nicht umzuverlegende Leitungsbestand erhalten bleibt. Hieraus ergibt sich das Erfordernis, die Festsetzungen zu den Baugebieten, den geplanten Erschließungsanlagen und den überbaubaren Grundstücksflächen anzupassen. Da die Änderungen die Grundzüge der Planung berühren, wird eine erneute öffentliche Auslegung des geänderten (2.) Entwurfs des Bebauungsplans erforderlich. Die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten erneut Gelegenheit, sich zu den geänderten Planinhalten zu äußern.

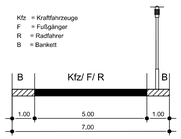
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14.W.184 für das Wohngebiet "Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee"

PLANZEICHNUNG TEIL A

Maßstab 1 : 500



empfohlener Straßenquerschnitt Planstraße A und B
M 1 : 200
Angaben in Meter



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend

GH 8,50 m ü. OK Straße maximale Gebäudehöhe in m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße

DN max. 15° Maximale Dachneigung der Hauptgebäude

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a abweichend Bauweise

E nur Reihenhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

ö öffentlich

p privat

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgänger und Radweg

P Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB II / LPB III Lärmpegelbereiche I bis III

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebiets bzw. einer Verkehrsfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Höhenlage bei Festsetzungen, hier: Oberkante Fahrbahn der Straße in m über NHN (§ 9 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

4.12 vorhandene Höhe nach NHN

1 Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgrenze

30/4 Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

vorhandene Hauptversorgungsleitungen

Sichtdreiecke

Grenze, von der an der Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) tagsüber eingehalten wird

Verfasser Bauleitplanung: TÜV NORD Umweltschutz

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Treibeburger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart

TEL.: (0381) 7703 446
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de
TEL.: (0381) 7703 434
E-MAIL: urueckwart@tuev-nord.de

TEIL B TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Arten der Nutzung:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie keine Räume für Übernachtungszwecke aufweisen,

allgemein zulässig.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind die Arten der Nutzung:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.4 Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) gilt für das WA 1 die Pappelallee, für das WA 2 die festgesetzte Höhe der Oberkante der Fahrbahn die Planstraße A, für das WA 3 die festgesetzte Höhe der Oberkante der Fahrbahn der Planstraße B und für das WA 4 die festgesetzte Höhe der Oberkante der Fahrbahn der geplanten Wendeanlage westlich der Graf-Stauffenberg-Straße, bei ansteigendem bzw. abfallenden Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes, gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante. (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

1.6 Abgrabungen und Aufschüttungen zur Modellierung der unbebauten Flächen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 bis max. 0,8 m Höhe erlaubt. Die Angleichung an die Höhenlage der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen sind durch flachgeneigte Böschungen mit maximaler Neigung 1 : 2 herzustellen.

Abweichend von Satz 1 sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Modellierung des Geländes der unbebauten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 bis max. 0,5 m Höhe zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

Sonstige untergeordnete Nebenanlagen, die keine Gebäude sind (z. B. Terrassen, Grillplätze, Kinderspielanlagen etc.) und ebenerdige, allseitig offene Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben von der Regelung nach Satz 1 unberührt.

2.3 Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist im allgemeinen Wohngebiet WA 1 zusätzlich im Bereich zwischen der südlichen Baugrenze und der Planstraße A und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 zusätzlich im Bereich zwischen der südlichen Baugrenze und der Planstraße B zulässig.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

In den dargestellten Sichtdreiecken sind nur bauliche Anlagen und Einfriedungen zulässig, die eine Höhe von 0,70 m gemessen über Oberkante der betreffenden Straße nicht überschreiten. Anpflanzungen sind nur dann zulässig, wenn ihre Wuchseigenschaften sicherstellen, dass ebenfalls eine Höhe von 0,70 m, gemessen über Oberkante der betreffenden Straße, nicht überschritten wird und ihr Kronenansatz über 2,50 m beginnt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344, 2016 S. 28), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590, 2016 S. 20), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee", begrenzt durch die Straße Pappelallee im Norden, durch die Straße Am Fasanenholz im Osten, durch die gedachte westliche Verlängerung des südlichen Abschnitts der Straße Am Fasanenholz in westliche Richtung im Süden und die Straßenbahnwendeschleife Hafenallee im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der Pappelallee im Baugebiet WA 4 sowie entlang der Graf-Stauffenberg-Straße im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind in den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereichen Ein- und Ausfahrten zu diesen Straßen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Arteschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a sowie Abs. 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

5.1 Entlang der Straße Am Fasanenholz sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten 3 Einzelbäume der Art Feld-Ahorn (Acer campestre) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten **(P 1)**.

Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des „Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock" zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m² für die unversiegelte Pflanzscheibe, wobei 12,8 m² bei einer Mindesttiefe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen. Die Bäume sind jeweils beidseits der straßenbegleitenden PKW-Stellplätze zu pflanzen und mit je zwei Schutzbügeln als Anfahrschutz zu versehen.

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

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

5.3 Entlang der Graf-Stauffenberg-Straße sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten Einzelbäume der Art Platane (Platanus hispanica) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. **(P 3)**.

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

5.4 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Baukörper folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

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

5.6 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in etwa an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Hinsichtlich der Pflanzqualität bei Neupflanzungen auf öffentlichen Flächen sowie im Bereich der Kompensationsflächen beträgt die Mindestqualität für:
- die Bäume: Hochstamm, 3xv,mDb, STU 18 - 20 in 1,00 m Höhe,
- die Sträucher: verpfl. Sträucher, 5 Triebe, 100-150

5.7 Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gehölzschnitt- sowie Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel, durchzuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

5.8 Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sind öffentliche Beleuchtungsanlagen in Form von Natriumniederdruckdampflampen oder als gelbe LEDs bzw. als mit Orangefilter ausgestattete weiße Lampen auszuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

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

6.1 Die Maßnahme M 1.1 (1.315 m²) sowie anteilig M 1.2 (anteilig 2.887,50 m²) wird den festgesetzten Baugebieten WA 1 bis WA 4 als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

6.2 Die Maßnahmen P 1, P 2 und P 3 sowie M 1.2 (anteilig mit 787,00 m²) werden der festgesetzten öffentlichen Erschließung als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

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

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

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

8.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

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

8.2 Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den gegenüber Straßenbahn- und Straßenverkehr lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind ab Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

8.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

8.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 8.1 und 8.2 abgewichen werden.

8.5 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf den gegenüber Straßenbahnverkehr lärmabgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, -wällen, Garagenwänden, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.

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

9. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V

9.1 Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

9.2 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

9.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

9.4 Sowarzt Weg 1c, 18190 Sanitz, mit Stand vom 28.05.2013. Die Flurstücksgrenzen wurden der automatisierten Liegenschaftskarte entnommen. Es fand keine Grenzfeststellung im Sinne des GeoVermG M-V statt.

9.7 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
- für die Dacheindeckungen der Dächer Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen oder glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet - ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie,
- Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung schützt,
- Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen nutzt,
- Einfriedungen errichtet, die jeweils nördlich und südlich der Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sowie entlang der nördlichen Grenze des Baugebiets WA 4 (entlang der Pappelallee) eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg überschreiten, oder höhere Einfriedungen errichtet, die sich vor der Baugrenze befinden,
- Einfriedungen errichtet, die jeweils nördlich und südlich der Baugebiete WA 1 bis WA 3 und an der nördlichen Grenze des Baugebiets WA 4 nicht als Laubholzhecke oder als Drahtzaun mit dazu gepflanzter Laubholzhecke gestaltet sind,
- Werbeanlagen und Warenautomaten in öffentlichen Grünflächen errichtet bzw. in den Baugebieten Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen errichtet
- Dachwerbeanlagen errichtet,
- für Gebäude mit Altenwohnungen weniger als 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung vorsieht.

Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Hinweise

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1. **M 1.1** Anlage einer Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche.
Auf dem Flurstück 14/1 der Flur 1, Gemarkung Gehlsdorf ist auf einer Ackerfläche eine Kleinbiotopstruktur mit einer Fläche von insgesamt 4.989,50 m² anzulegen (**M 1**). Die einzelnen Bestandteile sind
- M 1.1 Anlage einer dreireihigen, freiwachsenden Laubholzhecke mit Überhältern (1.315 m²).
Reihenabstand 2,5 m, Abstand der Gehölze untereinander 1,5 m. Pflanzung der Überhälter alle 20 m in der mittleren Reihe. Die Hecke ist auf die Dauer von 5 Jahren gegen Wildverbiss zu schützen. Eine Entwicklungspflege von 10 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

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

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

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

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

- **M 1.2** Anlage eines 32,50 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.674,50 m².
Im September hat eine einschürige Mahd des Pufferstreifens einschließlich der Beräumung und Abfuhr des Schnittgutes zu erfolgen. Die Pflege der Flächenanteile erfolgt jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel als ein auf 20 Jahre befristetes Pflegemanagement. Die äußere Kontur der Fläche ist gegenüber der Ackerfläche durch Eichen-Spaltholzpfähle zu markieren.

Im Bereich der ausgewiesenen Maßnahme **M 1** sind jegliche Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) unzulässig.

Immissionsschutz

* DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 8.1 und 8.4 Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Neuer Markt 3 in 18055 Rostock, einsehbar.

Fundmunition

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Grünflächengestaltungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) zu beachten.

Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger).

Fernwärmesatzung

Es gilt die Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (Fernwärmesatzung), bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger.

Stellplatzsatzung

Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischer Anzeiger.

Altlastenverdacht

Bei auftretendem Altlastenverdacht ist das Umweltamt der Hansestadt Rostock zu informieren.

Bodendenkmalpflege

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

Bergbauberechtigung

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

Bauhöhenbeschränkung

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

Hinweis auf Starkregenereignisse

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

Hinweis auf Windexponierung

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

Grenznaher Raum

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

Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reiche, Schwarzer Weg 1c, 18190 Sanitz, mit Stand vom 28.05.2013. Die Flurstücksgrenzen wurden der automatisierten Liegenschaftskarte entnommen. Es fand keine Grenzfeststellung im Sinne des GeoVermG M-V statt.

5. Die Bürgerschaft hat am 20.01.2016 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 15.02.2016 bis zum 18.03.2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur 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 "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 03.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

7. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 15.02.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Die Bürgerschaft hat am ..... den 2. Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur 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 "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

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

9. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die geänderte Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.

10. Der katastermäßige Bestand am 16.05.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, (Siegeldruck)
Im Auftrag

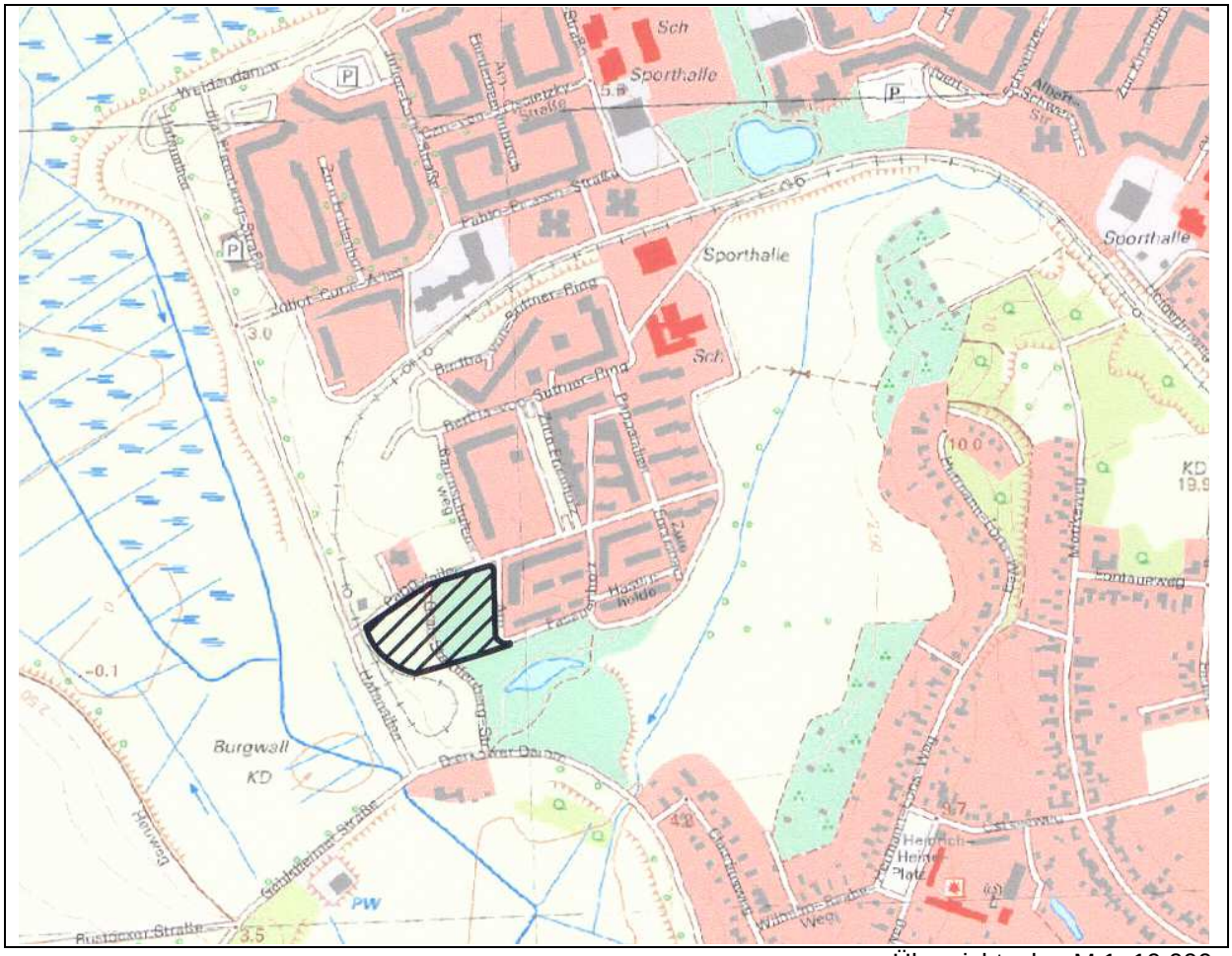
11. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

12. Der Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee" wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

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

13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südl

2016/BV/2110



Übersichtsplan M 1: 10.000

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

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

Begründung

- 2. Entwurf -

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom .....

ausgefertigt am ..... (Siegel) Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 23.09.2016

Inhalt

1 PLANUNGSANLASS 4

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge 4

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans 5

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf 5

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN 6

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen 6

2.2 Angaben zum Bestand 8
2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung 8
2.2.2 Nutzung und Bebauung 9
2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur 9
2.2.4 Eigentumsverhältnisse 9

3 PLANUNGSINHALTE 10

3.1 Art der baulichen Nutzung 10

3.2 Maß der baulichen Nutzung 10

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 11

3.4 Verkehrserschließung 12

3.5 Technische Infrastruktur 13
3.5.1 Wasserversorgung 13
3.5.2 Löschwasser/ Brandschutz 14
3.5.3 Regenwasserableitung 14
3.5.4 Schmutzwasserableitung 16
3.5.5 Elektroenergieversorgung 17
3.5.6 Straßenbeleuchtung 17
3.5.7 Fernwärmeversorgung 17
3.5.8 Anlagen der Telekommunikation 18
3.5.9 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft 18

3.6 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Artenschutz 18
Fläche 1: Westlich der Graf-Stauffenberg-Allee 20
Fläche 2: Verkehrsinsel 21
Fläche 3: östliche Fläche/südlicher Teil 21
Fläche 4: östliche Fläche, nördlicher Teil 21

Ermittlung des Eingriffes und des Kompensationsbedarfes 23
Biotopbeseitigung Baugrundstücke 23
Biotopbeseitigung Erschließung 24
Mittelbare Eingriffswirkungen 24
Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich) 24
Gesamtbilanz: 26

Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs 27
„Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG 29
Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie 30
Nachgewiesene Brutvogelarten im Bereich des geplanten Wohngebietes 30

Bewertung Avifauna 31

3.7 Immissionsschutz 31

3.8 Einsatz erneuerbarer Energien 33

3.9 Übernahme von Rechtsvorschriften 33
Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung 33

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 35

4.1 Umweltbericht 35

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG 63

6 FLÄCHENBILANZ 64

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG 64

7.1 Bodenordnende Maßnahmen 64

7.2 Verträge 64

7.3 Kosten und Finanzierung 64

DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE 66

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

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

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

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

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

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

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

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

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

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

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat in ihrer Sitzung am 20.01.2016 den Entwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2016 bis zum 18.03.2016 die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf. Dies wurde durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 03.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB holte die Hansestadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 15.02.2016 ein.

Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) erfolgten parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.02.2016.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden von Versorgungsträgern Hinweise auf vorhandenen Leitungsbestand im Plangebiet und zum Umgang mit diesen Leitungen geäußert, die eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich machen. Der das Plangebiet querende Schmutzwasserkanal und die parallel dazu verlaufende Regenwasserleitung können aufgrund ihrer Tiefenlage und ihrer Dimensionierung nicht – wie ursprünglich geplant – verlegt werden. In der Folge können Teile der Baugebiete WA 3 und WA 4 nicht überbaut werden. Die Darstellung der Leitungstrassen und die dazugehörigen Leitungsrechte werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Baugrenzen und die Erschließungsanlagen wurden angepasst. Grundlage hierfür bildet die Erschließungskonzeption mit Stand vom 29.07.2016 (WASTRA-Plan Ingenieurgesellschaft mbH Rostock).

Die erforderlichen Änderungen, die in den 2. Entwurf des Bebauungsplans einfließen, berühren die Grundzüge der Planung, so dass eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs und die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich werden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- Planzeichenverordnung – PlanZV - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344, 2016 S. 28), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590, 2016 S. 20)

- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36).

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

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

Flächennutzungsplan

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

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

„Der Flächennutzungsplan steckt als vorbereitender Bauleitplan den Rahmen für die verbindliche Planung durch Bebauungspläne ab. Wie sich aus § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ergibt, ist in ihm für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Das für diese Planungsebene besondere Merkmal ist das gemeindegebietsumfassende Gesamtkonzept. Hieraus sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Bebauungspläne zu entwickeln. Aus diesem gesetzlich gegebenen Ableitungszusammenhang folgt, dass den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Entwicklungsgrundlage noch nicht der Bestimmtheitsgrad zu Eigen ist, der für Festsetzungen eines Bebauungsplanes typisch ist. Der Flächennutzungsplan weist ebenenspezifisch ein grobmaschiges Raster auf, das auf Verfeinerung angelegt ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben in dieser Planungsabfolge nicht die Funktion schlichter Vollzugsakte. Der Flächennutzungsplan lässt aufgrund seiner geringeren Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgefüllt werden können. Unter der Voraussetzung, dass seine Grundzüge unangetastet bleiben, gestattet er auch Abweichungen. Festsetzungen, die mit seinen Darstellungen nicht vollständig übereinstimmen, indizieren nicht ohne weiteres einen Verstoß gegen das gesetzliche Entwicklungsgebot. Ob den Anforderungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB genügt ist, hängt vielmehr davon ab, ob die Konzeption, die ihm zugrunde liegt, in sich schlüssig bleibt.“ (vgl. Urteil vom 12.02.2003 – BVerwG 4 BN 9.03)

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

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

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

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

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird hinsichtlich der angestrebten Entwicklung im Stadtteil Toitenwinkel folgendes ausgeführt:
„Die Hansestadt Rostock bemüht sich, die Stadtteile, die durch demographische und soziale Veränderungsprozesse benachteiligt sind, zu stabilisieren und aufzuwerten. Die besonders

betroffenen Stadtteile Groß Klein und Schmarl sowie Dierkow-Neu und Toitenwinkel sind durch die Maßnahmen des Stadtumbaus, und hier insbesondere durch einen behutsamen und städtebaulich integrierten Wohnungsrück- und –umbau, in ihrem Wohnwert zu steigern sowie durch infrastrukturelle Maßnahmen und durch Wohnumfeldverbesserung zu stabilisieren und zu attraktivieren.“

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

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Landschaftsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)
Die von der Bürgerschaft am 14.05.2014 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock 2013 stellt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele flächendeckend für das Gebiet der Hansestadt Rostock dar und begründet diese.
„Die Inhalte des aktualisierten Landschaftsplans sollen im Rahmen der Bauleitplanung nachweislich und nachvollziehbar in die Abwägung einbezogen werden. Sie können als Darstellung oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

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

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

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

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

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

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

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

Im Plangebiet selbst fallen die Geländehöhen von Norden in Richtung Süden ab. Im östlichen Teil des Gebietes hat das vorhandene Gelände direkt an der Pappelallee eine Höhe

zwischen 6,50 und 7,0 m über NHN, weiter südlich an der Grenze zur Parkanlage sind Geländehöhen von ca. 3,50 m über NHN zu verzeichnen.

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

Die Grundstücke im Plangebiet sind derzeit unbebaut.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

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

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Kindergärten, Schulen sowie Alters- und Pflegeheim sind im Stadtteil Toitenwinkel in ausreichendem Umfang vorhanden. Neben dem Ortsamt sind Einzelhandelseinrichtungen sowie Arztpraxen, ambulante Pflegedienste, eine Apotheke und andere Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung vorhanden. Im Stadtteil existieren mehrere Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen, die die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfes gewährleisten können. Im DRK-Mehrgenerationenhaus gibt es diverse Angebote zur Freizeitgestaltung für Familien und Angehörige aller Altersgruppen.

Verkehrliche Infrastruktur

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

Stadttechnische Infrastruktur

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

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

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

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

Die Flurstücke 286/5, 286/6, 286/7, 302/3, 312/10, 338/14, 340/28 und 340/29 sind mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für den Warnow-Wasser- und Abwasserverband gemäß Leitungs- und Anlagenrecht belastet.

Das Flurstück 286/6 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der HEVAG belastet.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteile des Bebauungsplanes, da sie dem angestrebten Charakter des Wohngebietes widersprechen und sich aufgrund des durch sie hervorgerufenen Verkehrsaufkommens störend auf die Wohnnutzung auswirken können. Die Ausstattung des Stadtteils mit Tankstellen ist ausreichend, so dass kein zusätzlicher Bedarf erkennbar ist. Gartenbaubetriebe mit ihrem größeren Flächenverbrauch vereinbaren sich nicht mit dem Ziel der Sicherung der Grundstücke für den höherwertigen Wohnbedarf.
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind an anderer Stelle im Stadtteil Toitenwinkel in ausreichendem Maße vorhanden. Sie sollen zudem um den weiter nördlich liegenden „Markt“ konzentriert werden, um dort einen entsprechenden zentralen Versorgungsbereich für das gesamte Wohngebiet zu bilden.

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Ergänzend zur Regelung der Vollgeschosse wird eine Festsetzung zur Begrenzung der absoluten Gebäudehöhe aufgenommen. Diese soll 8,50 m über Oberkante der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Dies wird wie folgt geregelt:
„Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) gilt für das WA 1 die Pappelallee, für das WA 2 die festgesetzte Höhe der Oberkante der Fahrbahn die Planstraße A, für das WA 3 die festgesetzte Höhe der Oberkante der Fahrbahn der Planstraße B und für das WA 4 die festgesetzte Höhe der Oberkante der Fahrbahn der geplante Wendeanlage westlich der Graf-Stauffenberg-Straße, bei ansteigendem bzw. abfallenden Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes, gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante.“

Für das Baugebiet WA 1 wird der Höhenbezug von der Pappelallee aus vorgesehen. Hier weist die Fahrbahn Höhen von 6,63 m bis 6,87 m ü. NHN auf. Zulässig sind 2 Vollgeschosse. Da das Baugebiet WA 1 einen erheblichen Höhenunterschied im natürlich anstehenden Gelände von Nord nach Süd aufweist (zum Teil 3 m), ist in diesem Bereich eine Ausnahmeregelung zur Anzahl der Vollgeschosse erforderlich. Bei Errichtung von 2 Vollgeschossen an der nördlichen zur Pappelallee orientierten Grundstücksseite, ergeben sich an der südlichen Grundstücksseite unter Umständen 3 Vollgeschosse. Es wird folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse darf im allgemeinen Wohngebiet WA 1 aufgrund des natürlichen Höhenunterschiedes im Gelände nach Süden um maximal 1 Vollgeschoss überschritten werden.“

Die Baugebiete WA 1 und WA 2 sollen über die noch zu errichtende Planstraße A erschlossen werden. Die Höhe der künftigen Fahrbahn wird mit 4,60 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht der Höhe der Fahrbahnen der Graf-Stauffenberg-Straße und der Straße Am Fasanenholz, an die die Planstraßen A anbinden wird. Das Baugebiet WA 3 soll über die Planstraße B erschlossen werden. Die Höhe der künftigen Fahrbahn wird mit 3,50 m über NHN festgesetzt.

Das Baugebiet WA 4 soll über eine noch zu errichtende private Verkehrsfläche in Form eines Platzes erschlossen werden. Die Höhe der künftigen Oberkante des Platzes wird mit 4,50 m über NHN festgesetzt. Abweichend von den Baugebieten WA 1 bis WA 3 sollen im Baugebiet WA 4 nur Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Auch im Baugebiet WA 4 soll die Höhe der baulichen Anlagen 8,50 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Um jedoch die Errichtung von Wohnhäusern im Bungalowstil zu verhindern, wird festgesetzt, dass die künftigen Gebäude zwingend 2 Vollgeschossen erhalten müssen.

Aufgrund der vorhandenen Höhenunterschiede im natürlich anstehenden Gelände innerhalb des Plangebiets werden Regelungen zur Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Diese lauten wie folgt:
„Abgrabungen und Aufschüttungen zur Modellierung der unbebauten Flächen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 bis max. 0,8 m Höhe erlaubt. Die Angleichung an die Höhenlage der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen sind durch flachgeneigte Böschungen mit maximaler Neigung 1 : 2 herzustellen. Abweichend von Satz 1 sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Modellierung des Geländes der unbebauten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 bis max. 0,5 m Höhe zulässig.“

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

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bebauung innerhalb des Wohngebiets soll einen aufgelockerten Charakter erhalten. Dementsprechend wird im westlichen Teil des Plangebiets, der den Übergang zu freien

Landschaft bildet (Baugebiet WA 4), die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf dabei höchstens 50 m betragen. Um zu gewährleisten, dass im Baugebiet WA 4 die gewünschten Einzel- oder Doppelhäuser realisiert werden, wird hier eine Festsetzung getroffen, derzufolge in diesem Baugebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

In den Baugebieten 1 bis 3 soll die Bauweise der nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden äußeren Bebauung fortgesetzt werden. Daher wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt. In den Baugebieten WA 1 und WA 2 erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Haustypen auf Reihenhäuser. In der abweichenden Bauweise sind Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig, die für die Errichtung von Reihenhäusern erforderlich sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

Auch für das Baugebiet WA 3 ist eine Bebauung mit Reihenhäusern wünschenswert. Dies würde zum einen die östlich vorhandene Reihenhausbebauung aufgreifen und zum anderen eine klar Begrenzung der Bebauung gegenüber der südlich angrenzenden Parkanlage und dem freien Landschaftsraum bilden. Da das Baugebiet WA 3 aber aufgrund des dort vorhandenen Leitungsbestandes und der zu berücksichtigenden Leitungsrechte nur eingeschränkt bebaubar ist, wird hier auf eine Festsetzung der Haustypen verzichtet. Neben den gewünschten Reihenhäusern sind hier im Bedarfsfall auch Einzel- oder Doppelhäuser möglich.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Carports etc.), sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen, die keine Gebäude sind (z. B. Terrassen, Grillplätze, Kinderspielanlagen etc.) und ebenerdige, allseitig offene Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben von dieser Regelung unberührt.

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

Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zusätzlich im Bereich zwischen der jeweils südlichen Baugrenze und der Planstraße A bzw. B zulässig.

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

3.4 Verkehrserschließung

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

Die Erschließung der Grundstücke im Baugebiet WA 1 wird von Süden, von der Planstraße A aus erfolgen. Die Erschließung der Baugebiete WA 2 und WA 3 wird die Errichtung weiterer Straßen erforderlich (Planstraßen A und B). Diese sollen auf einer Breite von insgesamt 6,50 m als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden.

Zur Gewährleistung der fußläufigen Erreichbarkeit der Grundstücke soll am südlich Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in Verlängerung des am Fasanenholz vorhandenen Weges ebenfalls ein Geh- und Radweg errichtet werden. Dieser dient zum einen der rückwärtigen fußläufigen Erschließung des Baugebiets WA 3 und weiterhin der fußläufigen Anbindung des Plangebiets an die östlich angrenzenden, bereits bebauten Bereiche des Wohngebiets.

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

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

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

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch Besucher des Gebietes werden die in der Straße Am Fasanenholz vorhandenen Stellplätze ergänzt. 5 zusätzliche Stellplätze sind im Bereich Am Fasanenholz geplant. Östlich der Graf-Stauffenberg-Straße werden zur Unterbringung von weiteren Stellplätzen entsprechende Flächen festgesetzt (Parallelaufstellung zur Fahrbahn).

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

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

3.5 Technische Infrastruktur

3.5.1 Wasserversorgung

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

In den Randbereichen des Plangebietes befinden sich öffentliche Trinkwasserleitungen. Weiterhin liegt im Fuß- und Radweg westlich der Graf-Stauffenberg-Straße eine Trinkwasserleitung DN 300 GGG. In der Pappelallee verläuft im nördlichen Gehweg eine TW-Leitung DN 200 PE, in der Straße Am Fasanenholz eine TW-Leitung DN 150 PE mit einem Löschwasserhydranten in Richtung Pappelallee. Damit ist das Plangebiet leistungsfähig an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.

Die zukünftige Versorgung des Plangebietes kann über die Hauptleitung DN300 GGG erfolgen, von hier aus sind in die jeweiligen Planstraßen neue TW-Leitungen entsprechend Be-

darf zu verlegen. Die Leitungen für die Baugebiete WA 1 bis WA 3 queren die Graf-Stauffenberg-Straße und führen als Stichleitungen in den Verkehrsanlagen bis zum letzten Grundstück der Reihenhausbebauung. Am Ende der beiden Leitungen ist jeweils ein Spülhydrant vorgesehen.
Eine Verbindung zur Leitung Am Fasanenholz wird derzeit durch EURAWASSER Nord GmbH für nicht erforderlich angesehen.

Die Leitung zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist als PEHD 63x5,8 auszubilden, südlich des Baugebiets WA 3 ist eine ca. 80 m lange PEHD 50x4,6 vorgesehen. Die Versorgung des Baugebietes WA 4 erfolgt gleichfalls über die TW-Leitung DN300 GGG. Die Vorbemessung der Anlagen erfolgte mit einem Wasserverbrauch entsprechend DVGW 410, Bild 2 und liegt damit zwischen 0,07 l/(E*s) bis 0,045 l/(E*s). (Quelle: Erschließungskonzeption; WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH Rostock, Stand: 29.07.2016)

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

3.5.2 Löschwasser/ Brandschutz

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 48 bis 96 m^3/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist. Die Abstände der Unterflurhydranten sollten einen Abstand von ca. 100 m zueinander nicht unterschreiten.

Die vorhandene Trinkwasserleitung DN 300 GGG führt Löschwasser in Höhe von 96 m^3/h mit. Auf dieser Leitung befindet sich südlich der Ausmündung in die Pappelallee ein Löschwassrhydrant. Bei der Verlegung neuer Trinkwasserleitungen hat die Trinkwasserversorgung grundsätzlich Vorrang. Dem Mitführen von Löschwasser im öffentlichen Trinkwassernetz wird nur dann zugestimmt, wenn keine anderen Möglichkeiten der Löschwasserbereitstellung bestehen und die dadurch notwendigen Leitungsdimensionierungen zu keinen Qualitätsbeeinträchtigungen führen.

Zur Einhaltung der durch die Feuerwehr formulierten einzuhaltenden Abstände zwischen 2 Löschwasserhydranten von ca. 100 m wird auf der TW-Leitung DN 300 GGG am südlichen Rand des Baugebietes ein neuer Hydrant angeordnet. Damit ist die Abdeckung auch für das Baugebiet WA 3 sichergestellt.

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

3.5.3 Regenwasserableitung

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

Über die Baugebiete verlaufen zum Teil öffentliche Regenwassersammler. Alle Leitungen sind nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert. Ein Schutzstreifen beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Dem Versorgungsträger ist hiermit das Recht eingeräumt, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung/Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern und das Grundstück zum Zweck des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Während des Bestehens

der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden.

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

Der in den Baugebieten verlaufende RW-Kanal ist von Baugebiet WA 3 bis zur Pappelallee in DN 300 Stz und ab der Querung der Graf-Stauffenberg-Straße als DN 500 B dimensioniert. Da außer Teilen der Straßenentwässerung der Graf-Stauffenberg-Straße keine weiteren Flächen an den Kanal angeschlossen sind, kann die gesamte Niederschlagsentwässerung des Plangebietes in diese Richtung abgeleitet werden. Die Tiefe der Kanäle ist ausreichend.

Nicht ausreichend tief verlegt sind hingegen die RW-Kanäle in der Pappelallee, so dass von einem Anschluss der Bebauung BF 1 in diese Richtung abzuraten ist. Das Gelände müsste für die Bebauung überschläglich mindestens 1 m aufgeschüttet werden, um die RW-Grundstücksanschlüsse mit ausreichend Überdeckung und Gefälle in diese Richtung zu führen.

Die Vordimensionierung der neuen Kanäle sowie die Nachrechnung der Bestandsanlagen wurde anhand der Niederschlagsdaten des KOSTRA-Atlas des DWD vorgenommen, es erfolgte eine Bemessung mit einem statistischen Niederschlagsereignis von 10 min und einem Wiederkehrsintervall von 2 Jahren (n=0,5). Dieses entspricht einem Ereignis von 141,5 l/(s*ha). Die Abflussmenge darf 90 % der Kanalauslastung nicht übersteigen. Als Grundflächenzahl wurde GRZ 0,4 angesetzt zzgl. einer zusätzlichen Versiegelung durch Nebenflächen von 50 %.

Die Erschließungskonzeption für das Plangebiet sieht vor, die in den Baugebieten WA 1 und WA 3 liegenden RW-Kanäle bis zum Schacht R229 rückzubauen. An diesen Schacht wird ein neuer Kanal DN 250 aus östlicher Richtung herangeführt, der als Anschlusskanal für die Bebauung im Baugebiet WA 3 dient. Der vorhandene Kanal in Richtung Pappelallee verbleibt entsprechend dem Bestand, die Entwässerung der Baugebiete WA 1 und WA 2 wird an den Schacht R248 angebunden. Hierzu ist ein Kanal DN 250 zwischen den Baufeldern zu verlegen, der dann über einen Schacht im östlichen Gehwegbereich an den Schacht R248 herangeführt wird. Die Kanaltiefe kann nach Erfordernis der Wohnbebauung gewählt werden, die Schachttiefe R248 beträgt rund 2,5 m.

Das Baugebiet WA 4 wird ebenfalls direkt an den vorhandenen RW-Kanal angeschlossen. Der neue Kanal ist ebenfalls in DN 250 ausreichend dimensioniert. Die maximale Auslastung der neuen RW-Kanäle DN 250 beträgt im Bemessungsfall ca. 65 % (Haltung R1-R2 bei 1% Gefälle).

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanäle ist nachgewiesen, Vergrößerungen der Bestandskanäle sind nicht erforderlich. Der vorh. RW-Kanal von Schacht R249-R248 ist funktionslos und sollte unter der Fahrbahn der Graf-Stauffenberg-Straße nicht rückgebaut, sondern lediglich verpresst werden. Voraussetzung für die Bauumsetzung ist die Pfandfreigabe der Schutzstreifen, diese ist durch den Eigentümer beim WWAV vor Baubeginn zu beantragen. (Quelle: Erschließungskonzeption; WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH Rostock, Stand: 29.07.2016)

3.5.4 Schmutzwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser wird über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz abgeführt.

Über die Baugebiete verläuft zum Teil ein öffentlicher Schmutzwassersammler. Er quert das Plangebiet von der Pappelallee kommend mit der Hauptleitung DN 400. Südlich des Baugebiets WA 3 mündet die von Osten kommende Leitung DN 500 B am Schacht S220 ein, in südliche Richtung verläuft eine Leitung DN 600 B in Richtung Pumpwerk.

Alle Leitungen sind nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert. Ein Schutzstreifen beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Dem Versorgungsträger ist hiermit das Recht eingeräumt, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung/Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern und das Grundstück zum Zweck des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden.

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

Im Rahmen der Erschließung des Plangebiets soll die von Norden aus dem Baugebiet WA 2 kommende Schmutzwasserleitung DN 200 Stz zurückgebaut werden.

Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 ist parallel zum geplanten RW-Kanal auch ein Schmutzwasserkanal DN 200 vorgesehen, der mit Gefälle in Richtung Graf-Stauffenberg-Straße dort an den Schacht S233 anbindet. Die Schachttiefe hier beträgt rund 6 m unter Geländeoberkante, so dass die Tiefenlage der neuen Erschließung an die Erfordernisse aus der Bebauung und anderen geplanten Anlagen angepasst werden kann.

Die Grundstücksanschlüsse aus dem Baugebiet WA 3 können über Stutzen direkt an den südlich verlaufenden Hauptsammler angebunden werden. Die vorgesehene Bebauung im Baugebiet WA 4 wird adäquat zum Regenwasser erschlossen. Analog zum Regenwasser sind die Bestandskanäle leistungsfähig genug, das Schmutzwasser des Plangebietes mit aufzunehmen.

Der Anschluss der einzelnen Grundstücke von Baugebiet WA 3 an den vorhandenen Hauptkanal ist aufgrund der großen Tiefe aufwendig. Hierzu ist in der weiteren technischen Planung zu prüfen, ob ein deutlich flacherer und paralleler Sammelkanal DN 200 verlegt wird, der dann an nur einem Übergabepunkt (z. B. dem vorhandenen an Schacht S220) an den Hauptkanal angebunden wird. Diese Ausführung wird etwa kostenneutral eingeschätzt, jedoch ist zusätzlicher Bauraum für den Sammelkanal erforderlich.

Die technischen Lösungen für die Schmutzwasserentsorgung sowie die Trinkwasserversorgung sind mit der EURAWASSER Nord GmbH grundsätzlich vorabgestimmt. Zwischen dem Erschließungsträger, der Hansestadt Rostock sowie dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der EURAWASER Nord GmbH ist ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung des Bebauungsplans abzuschließen.

3.5.5 Elektroenergieversorgung

Die Stadtwerke Rostock AG stellt die Versorgung mit Elektroenergie sicher.

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

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

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

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

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

3.5.6 Straßenbeleuchtung

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

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

Die Planung für künftige Beleuchtungsanlagen ist mit den Stadtwerken Rostock AG, Hauptabteilung Licht, abzustimmen und muss nach der Projektierungsvorschrift und dem Beleuchtungskatalog des Tief- und Hafenbauamtes der Hansestadt Rostock erfolgen. Lichtpunkttypen mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalls der Vorzug zu geben. Um dem Umweltschutz (z. B. Insektenschutz und sparsamer Energieverbrauch) gerecht zu werden, sind öffentliche Beleuchtungsanlagen in Form von Natriumniederdruckdampflampen oder als warmweiße LEDs bzw. als mit Orangefiltern ausgestattete weiße Lampen auszuführen.

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

3.5.7 Fernwärmeversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Vorranggebiet der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock vom 17. Oktober 2007, bekanntge-

macht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger. Die Erschließung und Versorgung mit Fernwärme für Raumheizung und Trinkwassererwärmung kann durch die Stadtwerke Rostock AG aus dem vorhandenen Netz sichergestellt werden.

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

3.5.8 Anlagen der Telekommunikation

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

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

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

Im Plangebiet befinden sich weiterhin Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, so ist dem Versorgungsunternehmen mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag zu erteilen, um die Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

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

3.5.9 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

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

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

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

3.6.1 Bestand Flora

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aufgenommen am: 05.05.2013, Bearbeiter: Kröber/Fuß

* gem. Plan Biotoptypenkartierung

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

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

14.7 Verkehrsfläche (OV)
OVF 14.7.2 versiegelter Rad- und Fußweg
OVL 14.7.5 Straße
OVP 14.7.8 Parkplatz

14.10 Ver- und Entsorgungsanlage (OS)
OSS 14.10.5 Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage, hier: Regenwasserrückhalt

Fläche 1: Westlich der Graf-Stauffenberg-Allee

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

Fläche 2: Verkehrsinsel

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

Fläche 3: östliche Fläche/südlicher Teil

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

<u>Hecke</u>

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

Fläche 4: östliche Fläche, nördlicher Teil

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

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

3.6.2 Bestand Fauna

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

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

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

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet vier wahrscheinliche Brutvogelarten (mit revieranzeigenden Merkmalen) nachgewiesen (siehe Abb. 1 und Tab. 1). Ein sicherer Brutnachweis war in keinem Fall möglich. Nach BNatSchG sind alle nachgewiesenen Vogelarten besonders geschützte Arten.

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

Deutscher Name	**Lateinischer Name**	**Kürzel**	**RL M-V**	**RL BRD**	**BArtSchV**	**V-RL**	**EG-VO**	**BNatSchG**	**Bed**	**Stat**	**Anz Rev**
Amsel	*Turdus merula*	A						§		BV	1
Feldschwirl	*Locustella naevia*	Fs		V				§		BV	1
Gelbspötter	*Hippolais icterina*	Gs						§		BV	1
Grünfink	*Carduelis chloris*	Gf						§		BV	1

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

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

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

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

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

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

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

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

Anz Rev = Anzahl der ermittelten Reviere;

grau hinterlegt = artenschutzrechtlich relevant (einzelartlich zu betrachten)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Biotopbeseitigung Baugrundstücke

- *a) Biotopbeseitigung mit Totalverlust Baugrundstücke*

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgebüsch heimischer Baumarten (PHX)	13.2.1	55,00	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	82,50
Siedlungshecke aus nichtheimischen Baumarten (PHZ)	13.2.2	190,00	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	213,75
Artenreicher Zierrasen (PEG)	13.3.1	1.974,00	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	2.220,75
Nicht-oder teilversiegelt Fläche mit Spontanvegetation (PEU)	13.3.4	3.329,00	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	4.993,50
Gesamt:		**5.548,00**			**7.510,50**

- *b) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust Baugrundstücke*

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgebüsch heimischer Baumarten (PHX)	13.2.1	160,00	1	1,5 x 0,75	180,00
Siedlungshecke nichtheimischer Baumarten (PHZ)	13.2.2	238,00	1	1,0 x 0,75	178,50
Artenreicher Zierrasen (PEG)	13.3.1	1.117,00	1	1,0 x 0,75	837,75
Nicht- oder teilversiegelte Fläche mit Spontanvegetation	13.3.4	2.184,00	1	1,5 x 0,75	2.457,50
Gesamt:		**3.699,00**			**3.653,25**

Die Summe aus a) und b) ergibt einen Eingriff in Höhe von 11.163,75 KFÄ für Baugrundstücke.

Biotopbeseitigung Erschließung

- *Biotopbeseitigung mit Totalverlust Erschließung*

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgebüsch heimischer Baumarten (PHX)	13.2.1	165,00	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	247,50
Siedlungshecke aus nichtheimischen Baumarten (PHZ)	13.2.2	245,00	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	275,63
Artenreicher Zierrasen (PEG)	13.3.1	834,00	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	938,25
Nicht- oder teilversiegelte Fläche mit Spontanvegetation (PEU)	13.3.4	876,00	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	985,50
Gesamt:		**2.120,00**			**2.446,88**

- Einzelbaumfällungen

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

Der Ausgleich erfolgt gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock. Ein Ersatzstandort wird im Plangebiet nachgewiesen.

Die notwendige Fällung der Einzelbäume mit den Nummern 4, 5 und 12 ist nach Baumschutzsatzung der Stadt Rostock nicht ausgleichspflichtig.

Mittelbare Eingriffswirkungen

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

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

Ermittlung des Gesamteingriffs:

1 Biotopbeseitigung Baugrundstücke	12.163,75*
- *Biotopbeseitigung mit Totalverlust Baugrundstücke*	*7.510,50**
- *Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust Baugrundstücke*	*3*.653,25*
2 Biotopbeseitigung Erschließung	*2.446,88**
- *Biotopbeseitigung mit Totalverlust Erschließung*	*3.446,88**

** Kompensationsflächenäquivalente*

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen dienen dem Erhalt bzw. dem Fortbestand des Ortsbildes entlang der Straße ‚Am Fasanenholz‘. Die festgesetzten Baumstandorte bieten anteilig einen Pflanzstandort für die Kompensation des zu fällenden Einzelbaums und werden im Übrigen der plangebietsinternen Kompensation zugeordnet. Zur Kompensation des

ermittelten Eingriffs sind Maßnahmen im Wert von **insgesamt 13.610,63 Kompensationsflächenäquivalenten** auszuführen.

Interne Kompensationsmaßnahmen

P 1 Pflanzung von 3 Einzelbäumen an der Straße ‚Am Fasanenholz ‘(als Kompensation für Eingriff im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung).

P 2 Pflanzungen von 5 Einzelbäumen als Baumgruppen entlang der Graf-Stauffenberg-Straße (als Kompensation für Eingriff im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung)

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationszahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
P 1 Pflanzung Einzelbäume entlang ‚Am Fasanenholz‘ 3 x 25m²	75	2	2,0	0,8	120,00
P 2 Pflanzung Einzelbäume als Baumgruppen im Übergang zum Park 5 x 25m²	125	2	2,0	0,8	200,00
P 3 Pflanzung Einzelbäume in Gruppen Graf-Stauffenberg-Straße 4 x 25m²	100	2	2,0	0,8	160,00
Gesamt:					**480,00**

Externe Kompensationsmaßnahme M 1

Als externe Kompensationsmaßnahme M 1 wird festgesetzt:

M 1 Anlage einer Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche

Gemarkung Gehlsdorf, Flur 1, Flurstück 14/1

Bestandteile: 1 – Anlage einer freiwachsenden Hecke, 2 – 32,50 m Pufferstreifen als extensive Mahdfläche.

Flächengröße: 4.989,5 m², davon Fläche 1 - 1.315,00 m²
Anlage einer freiwachsenden Hecke Fläche 2 – 3.674,50 m².

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

Die ökologische Wertsteigerung wird wie folgt ermittelt:

Kompensationsmaßnahme	Fläche In m²	Wertstufe	Kompensationszahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
M 1 Anlage Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche	4.989,50				
M 1.1 (Teilfläche 1) Anlage einer freiwachsenden Hecke auf 10 m Breite	1.315,0	2	3,0	1	3.945,00
M 1.2 (Teilfläche 2) Anlage einer extensiven Mahdfläche	3.674,50	2	2,5	1	9.186,25
Gesamt:					**13.131,25**

Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Interne Kompensation P1, P2, P 3	480,00 KFÄ
Externe Kompensation M1	13.131,25 KFÄ
Kompensationserfordernis gesamt	**13.611,25 KFÄ**

Dem Gesamteingriff von 13.611 Kompensationsflächenäquivalenten stehen interne und externe Kompensationsmaßnahmen im Wert von 13.611 Kompensationsflächenäquivalenten gegenüber.

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

1 Biotopbeseitigung Baugrundstücke
Defizit: 11.163,75 Kompensationsflächenäquivalente

Kompensationsmaßnahme	Fläche In m²	Wertstufe	Kompensationszahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
M 1.1 Anlage Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche (Teil Hecke)	1.315,00	2	3	1	3.945,00
M 1.2 Anlage Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche (Teil Mahdfläche, anteilig)	3.674,50	2	2,5	1	7.218,75
Gesamt:					**11.163,75**

2 Biotopbeseitigung Erschließung
Defizit: 2.447,00 Kompensationsflächenäquivalente

Kompensationsmaßnahme	Fläche In m²	Wertstufe	Kompensationszahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
P 1 Pflanzung Einzelbäume entlang ‚Am Fasanenholz‘ 3 x 25 m²	75,00	2	2,0	0,8	120,00
P 2 Pflanzung Einzelbäume am Park 5 x 25 m²	125,00	2	2,0	0,8	200,00
P 3 Pflanzung Einzelbäume an der Graf-Stauffenberg-Straße 4 x 25 m²	100,00	2	2,0	0,8	160,00
M 1.2 Anlage Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche (Teil Mahdfläche, anteilig)	787,00	2	2,5	1	1.967,50
Gesamt:					**2.447,50**

Gesamtbilanz:
1 Biotopbeseitigung Baugrundstücke
Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von 11.163,75 Kompensationsflächenäquivalenten für Eingriffe auf den Baugrundstücken stehen Kompensationsmaßnahmen im Wert von 11.163,75 Kompensationsflächenäquivalenten gegenüber. Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

2 Biotopbeseitigung Erschließung
Dem rechnerisch ermittelten Defizit von 2.447,00 Kompensationsflächenäquivalenten für die öffentliche Erschließung stehen Kompensationsmaßnahmen im Wert von 2.447,50 Kompensationsflächenäquivalenten gegenüber. Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

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

Einzelbaum- und Gehölzanpflanzungen (P1, P 2 und P 3) kompensieren anteilig den Verlust an Gehölzstrukturen im Plangebiet (Kompensationsmaßnahme).

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

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

3.6.4 Festsetzungen zur Grünordnung

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

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

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

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

Das Kompensationsdefizit ist überwiegend durch externe Maßnahmen zu begleichen. Maßnahme M 1 umfasst die Anlage einer Kleinbiotopstruktur, bestehend aus einer Gehölzhecke sowie eines Brachesaumes mit extensiver Pflege.

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

- **P 1** Pflanzung von 3 Einzelbäumen entlang der Straße 'Am Fasanenholz' als Kompensation für Eingriff im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung.
Empfohlene Baumart: Feld-Ahorn (Acer campestre), Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm.

Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des „Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock“ zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m² für die unversiegelte Pflanzscheibe, wobei 12,8 m³ bei einer Mindesttiefe von 0,8m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen. Die Bäume sind jeweils beiderseits der straßenbegleitenden PKW-Stellplätze zu pflanzen und mit je zwei Schutzbügeln als An-fahrschutz zu versehen.

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

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

P 3 Entlang der Graf-Stauffenberg-Straße sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten Einzelbäume der Art Platane (Platanus hispanica) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Bestandteil aller Ausgleichsmaßnahmen ist die Entwicklungspflege einschl. Unterhaltungspflege für die Dauer von 10 Jahren. (Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen Februar 2010)
Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in etwa an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Hinsichtlich der Pflanzqualität bei Neupflanzungen auf öffentlichen Flächen sowie im Bereich der Kompensationsflächen beträgt die Mindestqualität für:
die Bäume: Hochstamm, 3xv.mDb, STU 18 - 20 in 1,00 m Höhe,
die Sträucher: verpfl. Sträucher, 5 Triebe, 100-150
Für Arbeiten an den Vegetationsbeständen gelten die Verbote gem. § 39 BNatSchG.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
Die Maßnahme M 1.1 (1.315 m²) sowie anteilig M 1.2 (anteilig 2.887,50 m²) wird den festgesetzten Baugebieten WA 1 bis WA 4 als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

Die Maßnahmen P 1, P 2, P 3 sowie M 1.2 (anteilig mit 787,00 m²) werden der festgesetzten öffentlichen Erschließung als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

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

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

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
M 1 Anlage einer Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche.
Auf dem Flurstück 14/1 der Flur 1, Gemarkung Gehlsdorf ist auf einer Ackerfläche eine Kleinbiotopstruktur mit einer Fläche von insgesamt 4.989,50 m² anzulegen (**M 1**). Die einzelnen Bestandteile sind

M 1.1 Anlage einer dreireihigen, freiwachsenden Laubholzhecke mit Überhältern (1.315 m²). Reihenabstand 2,5 m, Abstand der Gehölze untereinander 1,5 m. Pflanzung der Überhälter alle 20 m in der mittleren Reihe. Die Hecke ist auf die Dauer von 5 Jahren gegen Wildverbiss zu schützen. Eine Entwicklungspflege von 10 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

Pflanzenliste 1 Überhälter, Hochstamm, 3 x v, mDB, STU 14 – 16
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle),
- Betula pendula (Hänge-Birke),
- Prunus padus (Trauben-Kirsche),
- Quercus robur(Stiel-Eiche),
- Sorbus aucuparia (Eberesche).

Pflanzenliste 2 Sträucher, verpfl. Strauch, 5 Tr, 100-150 cm
- Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
- Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn),
- Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche),
- Malus sylvestris (Wildapfel)
- Prunus spinosa (Schlehe),
- Rosa canina (Hunds-Rose),
- Rosa multiflora (Vielblütige Rose),
- Salix rosmarinifolia (Rosmarin-Weide),
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
- Viburnum opulus (Wasser-Schneeball).

M 1.2 Anlage eines 32,50 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.674,50 m².

Im September hat eine einschürige Mahd des Pufferstreifens einschließlich der Beräumung und Abfuhr des Schnittgutes zu erfolgen. Die Pflege der Flächenanteile erfolgt jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel als ein auf 20 Jahre befristetes Pflegemanagement. Die äußere Kontur der Fläche ist gegenüber der Ackerfläche durch Eichen-Spaltholzpfähle zu markieren. Im Bereich der ausgewiesenen Maßnahme **M 1** sind jegliche Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) unzulässig.
(Quelle: Grünordnerischer Fachbeitrag, Stand: 13.09.2016; Katrin Kröber - Garten und- Landschaftsarchitektur, Rostock)

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

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

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

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

Vorhaben beschränkt sich auf das Umfeld vorhandener Bebauung, liegt also innerhalb langjährig anthropogener Beeinflussung.

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

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

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

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

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

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

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

Nachgewiesene Brutvogelarten im Bereich des geplanten Wohngebietes

Die vorgefundenen Brutvögel werden im Folgenden kurz charakterisiert.

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

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

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

Grünfink (*Carduelis chloris*): Der Grünfink ist ein häufiger Brutvogel in ganz Mitteleuropa, sofern auch nur einzelne Bäume Nistplätze bieten und Unkrautsamen in ausreichender Menge

als Nahrung zur Verfügung stehen. Im Untersuchungsgebiet siedelte ein Paar in der breiten Hecke randlich im Untersuchungsgebiet.

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

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

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG tritt nicht ein, sofern im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten die die allgemeinen Vorschriften für den Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG eingehalten werden. Aktuell ist kein Verbotstatbestand gem. § 44 ersichtlich.“
(Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 09.10.2014; Katrin Kröber - Garten und- Landschaftsarchitektur, Rostock)

3.7 Immissionsschutz

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

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

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für den Prognosezeitraum 2025 eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen um maximal 0,5 dB(A) gegenüber dem Bestand zu verzeichnen sein wird. Der Gutachter empfiehlt die Festsetzung der Baugrenzen in bestimmten, von ihm angegebenen Abständen zu den maßgebenden Schallquellen.

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

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

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

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

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

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

Die folgenden Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen:

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

8.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 7 der DIN 4109* eingehalten werden.

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

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

8.2 Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den gegenüber Straßenbahn- und Straßenverkehr lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind im Baugebiet 4 aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

8.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

8.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 8.1 und 8.2 abgewichen werden.

8.5 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf den gegenüber Straßenbahnverkehr lärmabgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen.

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

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

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

3.8 Einsatz erneuerbarer Energien

Der Einsatz erneuerbarer Energien für die geplante Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets ist wünschenswert. Aufgrund der überwiegenden Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude ist die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen sehr gut möglich. Mit der Festsetzung der Dachneigung der Hauptgebäude von maximal 15 Grad bestehen weiterhin gute Voraussetzungen für die Nutzung der Dachflächen im o. g. Sinn.

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

3.9 Übernahme von Rechtsvorschriften

Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

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

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

Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
Diese Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V soll die teilweise angebotenen, aber im norddeutschen Raum untypischen Farbgebungen verhindern. Mit den überlieferten roten, braunen und auch grauen bis schwarzen Farbtönen der Dachdeckungsmaterialien steht ein ausreichender vorgeprägter Gestaltungsrahmen zur

Verfügung. Die Festsetzung zielt nicht auf das Verbot von in der Regel glänzenden Dachaufbauten zur Nutzung regenerativer Energien wie Kollektoren oder Solaranlagen ab. Diese Dachaufbauten bleiben zulässig.

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

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

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

Über diese Regelungen soll gewährleistet bleiben, dass die Baugrundstücke vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind und nicht für den Fußgänger oder Verkehrsteilnehmer hinter bis zu 2 m hohen Mauern oder Zäunen verdeckt sind. Ausnahmen sind im Baugebiet WA 4 in Richtung der Hafenallee und der Trasse der Straßenbahn zulässig, um den dort vorhandenen höheren Schallimmissionen Rechnung zu tragen und den Anwohnern zu ermöglichen, dass sie ihre Grundstücksfreibereiche gegenüber dem Straßen- und Schienenlärm abschirmen können. Gleiches gilt für die östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen in den Baugebieten WA 1 bis WA 3. Dort grenzen zum Teil öffentliche Stellplätze an.

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

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

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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

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

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

4.1 Umweltbericht

4.1.1 Einleitung des Umweltberichtes

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

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

4.1.1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

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

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

4.1.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,5,ha. Die genaue Flächenbilanz ist dem Abschnitt 6 zu entnehmen.

4.1.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Maßgebend ist die Landesverordnung über das ***Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock*** (RREP MMR-LVO M-V) festgestellt am 22. August 2011 (GVOBl. M-V Nr. 17 vom 16. September 2011 S. 938). Dort wird das Bebauungsplangebiet als Vorbehaltsgebiet für Tourismus dargestellt.

In der ***Ersten Aktualisierung des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock*** (Beschluss der Bürgerschaft von 2014) wird für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dargestellt. Die an das Plangebiet angrenzende Hechtgrabenniederung ist als Funktionsraum für den Biotopverbund dargestellt. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Biotopverbundentwicklungskonzept für den Teillandschaftsraum „Hechtgrabenniederung“ detailliert beschrieben. Zudem

liegen für die Erholung wichtige Wegverbindungen in der südlichen und östlichen Nachbarschaft des Geltungsbereiches, die als Grünanlage dargestellt ist.

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

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

Masterplan 100% Klimaschutz:
Minderung der Emissionen von Treibhausgasen (CO_2) um 95% bis zum Jahr 2050; Bauleitplanung kann entsprechende Voraussetzungen schaffen

4.1.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtet sich nach den erforderlichen Fachgutachten, vgl. Abschnitt 4.1.6.2. Untersuchungsgegenstand und -umfang resultieren aus dem verwaltungsintern abgestimmten Untersuchungsrahmen vom 30.01.2013, der nachfolgend kurz zusammengefasst wird:

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

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

Schutzgut Wasser
- Umgang mit anfallendem Regenwasser

Schutzgut Klima
- Aussagen zu Lokalklimafunktionen und lufthygienischen Belastungen
- Aussagen zu Starkwind

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

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- Vorkommen archäologischer Funde oder von Denkmalen

4.1.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

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

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

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

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

Vorbelastungen resultieren aus Straßenverkehrslärm von Hafenallee, Pappelallee, Graf-Stauffenberg-Straße und Am Fasanenholz sowie von der Straßenbahntrasse.

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

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

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

Erholungsnutzung

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

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

Prognose der Umweltauswirkungen

Für den Prognosehorizont bis 2025 wurde innerhalb des Bebauungsplangebietes eine Zunahme der Verkehrslärmimmission von maximal 0,5 dB(A) errechnet. Diese wird zu einem

kaum wahrnehmbaren Anstieg der Lärmimmissionssituation im Bebauungsplangebiet beitragen, Stufe 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

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

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

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

Die bestehende Versiegelung durch die Graf-Stauffenberg-Straße und den Fuß-/Radweg wird als geringe Vorbelastung des Bebauungsplangebietes eingestuft. Die Fläche des Bebauungsplangebietes wurde in der Vergangenheit bei Erschließungsarbeiten für die Straßenbahn und den angrenzenden Straßenbau sowie die Herstellung der Baugebiete als Lagerfläche und Baustelleneinrichtung genutzt. Bauschutt- und Trümmerreste auf der Fläche legen davon sichtbares Zeugnis ab.
Entsprechend der Kategorisierung der Rostocker Stadtböden im Hinblick auf die Übernahme natürlicher Bodenfunktionen kommt Humusgley aus Sand wegen seiner natürlichen Ausprägung und den besonderen Standorteigenschaften grundsätzlich die höchste Funktionseignung, Stufe 3, zu. Aufgrund der Überformung und des damit verbundenen Verlustes natürlicher Bodenfunktionen infolge der zurückliegenden Bautätigkeit, wird die Funktionseignung herabgestuft. Die Böden im Bebauungsplangebiet weisen eine mittlere Funktionseignung, Stufe 2, auf.

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

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

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung bisher unversiegelter Flächen	-

4.1.2.3 Schutzgut Wasser

4.1.2.3.1 Oberflächenwasser

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

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

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

Prognose der Umweltauswirkungen
In ein Gewässer wird durch die Bebauungsplanung nicht eingegriffen.

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

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

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

4.1.2.3.2 Grundwasser

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

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

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

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

Prognose der Umweltauswirkungen
Eine Grundwassernutzung ist nicht vorgesehen.
Beeinträchtigungen für das Grundwasser können durch Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund von Versiegelung sowie durch Eintrag wasserverunreinigender Stoffe resultieren. Mit der Bebauungsplanung wird Wohnungsbau ermöglicht, der in der Regel nicht mit dem Umgang von wassergefährdenden Stoffen einhergeht. Die Intensität der durch die Bebauungsplanung einwirkenden Wohnnutzung wird in diesem Zusammenhang als mittel, Stufe 2 eingeschätzt.

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

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

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

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

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

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

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

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einwirkbereich von Starkwinden aus Nordwest.

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

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

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

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

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verringerung von Flächen mit hoher Klimaaktivität und begünstigenden Einfluss auf angrenzende Siedlungsgebiete	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung, bspw. Pflanzgebote für Gehölzpflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Klimaschutz und Klimawandelanpassung
Klimaschutz
Als Mitglied des internationalen Klimabündnisses hat sich die Hansestadt Rostock verpflichtet, Treibhausgasemissionen um 10% gegenüber dem Jahr 2010 zu senken. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock beschloss 2008 die Aufstellung eines Konzeptes zur Energiewende und zeigt jetzt mit einem Masterplan einen Weg auf, wie für Rostock eine Minderung der Emissionen von Treibhausgasen (CO_2) um 95% bis zum Jahr 2050 erfolgen kann.
Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, sind die vorgenannten Ziele zu berücksichtigen.
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Fernwärmevorranggebietes; ein entsprechender Hinweis wird im Teil B auf dem Bebauungsplan gegeben.

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

Die Baufelder sind nach Süden orientiert und lassen eine überwiegende Südausrichtung der Gebäudestellung zu. Die festgesetzte Dachneigung von maximal 15° bedingt ein flaches Dach und ermöglicht die Dachnutzung für Photovoltaik- und/oder Sonnenkollektoranlagen.
Änderungen an sowie Neuerrichtung von Gebäuden haben die aktuelle Rechtslage des Energiefachrechts umzusetzen. Eine Verschärfung dieser bereits hohen Erfordernisse an Gebäudedämmung ist angesichts des geringen Umfangs der baulichen Inanspruchnahme nicht messbar zielführend für die Erreichung der Klimaschutzziele der Hansestadt Rostock. Ein eigenständiges Energieversorgungskonzept für das Bebauungsplangebiet ist angesichts dessen nicht erforderlich.

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

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

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

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

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

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

4.1.2.5 Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme

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

Datenquelle	Jahr	Stickstoffdioxid NO_2 [µg/m³]	Feinstaub PM 10 [µg/m³]	Stickoxide NO_x [µg/m³]
Warnemünde	2013	14	16, 1 Überschreitung des 24h-Mittelwertes	-
Stuthof	2013	11	16, 3 Überschreitungen des 24h-Mittelwertes	14

Das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der Hansestadt Rostock enthält zum Schutz der Luftqualität unter anderem die Vorgabe, keine gravierende Zunahme der Immissionen im ländlich geprägten Umland der Hansestadt Rostock zuzulassen. Als Zielwerte der Luftqualität für 2015 ist eine 50%ige Unterschreitung der aktuellen Grenzwerte der TA Luft festgesetzt. 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 den Messstationen eingehalten werden. Damit weist das Bebauungsplangebiet eine hohe Luftqualität auf; im Bezug auf die Gefährdung der menschlichen Gesundheit besteht geringe Empfindlichkeit, Stufe 1.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Bebauungsplanung sind keine nennenswert emittierenden Nutzungen vorgesehen. Auch verkehrsbedingt sind im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung aufgrund des 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 Schutzgüter Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt (Quelle: GOP, katrin kröber, garten- & landschaftsarchitektur, 2014); ausführlich unter Punkt 3.6 der Begründung

Bestandsaufnahme

Schutzgebiete

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

Biotope

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

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

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

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

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

Fauna

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

Die Kartierung der Brutvögel erfolgte gemäß Aufgabenstellung in drei Begehungen ab Mitte April. Die Begehungen für das Gebiet wurden am 13.04., 01.05. und 18.05.2013 in den frühen Morgenstunden durchgeführt, wenn die Vögel ihre Haupt-Gesangsphase haben und akustisch gut nachweisbar sind. Am 11.06.2013 ist das Gebiet zusätzlich abends untersucht worden, um dämmerungs- bzw. nachtaktive Brutvogelarten nachweisen zu können.
Die Kartierung und die Auswertung der Ergebnisse erfolgte angelehnt an die Standardmethode zur Revierkartierung (SÜDBECK et al. 2005). Während der Begehungen wurden alle sichtbaren bzw. hörbaren Vögel erfasst und in Arbeitskarten verzeichnet, soweit sie flächengebunden waren. Besondere Beachtung fanden dabei revieranzeigende Merkmale (singende Männchen, Nistmaterial tragende Altvögel etc.). Aufgrund der geringen Anzahl von Begehungen wurde bereits eine einmalige Feststellung eines revieranzeigenden Merkmals innerhalb des relevanten Erfassungszeitraums als Brutverdacht gewertet.

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

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

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

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

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

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

Prognose der Umweltauswirkungen
Biotope

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

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

Fauna
Vögel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Außenbeleuchtung sollte so gestaltet werden, dass das Licht keine Insekten bzw. Fledermäuse anlockt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes werden als Leuchtmittel LED-Leuchten eingesetzt (siehe auch Abschnitt Klimaschutz).

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

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

Zur Beurteilung der Betroffenheit geschützter Arten wurden im Frühjahr / Sommer 2013 die bestehenden Biotoptypen ein-schließlich repräsentativer Arten sowie Faunistische Kartierungen zum Bestand Brutvögeln durchgeführt (Dipl.-Ing. agr. Maria John, Rostock)).
Auf der Grundlage dieses Fachgutachtens kann ausgeschlossen werden, dass in einen Verbotstatbestand gemäß § 44, Abs. 1 BNatSchG hineingeplant wird.

Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Vorkommen von Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie Anhang I
Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse des ***Anhangs IV*** der FFH-Richtlinie sind streng zu schützen.

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

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

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

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

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

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

Im Ergebnis der faunistischen Kartierung wurden im Untersuchungsgebiet und dicht angrenzend 4 Brutvogelarten nachgewiesen, von denen der Feldschwirl ausschließlich mit einem Randrevier vertreten war. Hinzu kommt der Gelbspötter als Durchzügler.
Von den im Untersuchungsgebiet festgestellten Brutvögeln wird keine Art im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Keine Art wird in der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns oder in der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschlands als gefährdet oder höher eingestuft.

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

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

Unter Berücksichtigung der Verbote gem. §39(5)2 BNatSchG und unter Berücksichtigung der ähnlich strukturierten Umgebung des Plangebietes besteht für die aufgeführten Vogelarten durch das Wegfallen potenzieller Brutplätze im Bereich des Sondergebietes keine Gefahr der Schädigung der lokalen Population.
Ein Verbotstatbestand gem. §44 BNatSchG tritt nicht ein, sofern im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten die allgemeinen Vorschriften für den Artenschutz gem. §39 BNatSchG eingehalten werden. Es ist kein Verbotstatbestand gem. § 44 ersichtlich.

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

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

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

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope	**Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan**
Überplanung bzw. teilweise Beseitigung von Biotopen mit geringem bis mittlerem Biotopwert	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr.20, 25a und b BauGB
Anlockwirkung von Straßenbeleuchtung auf Insekten	Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sind für die öffentliche Beleuchtung LED-Leuchtmittel einzusetzen. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG

4.1.2.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild
Bestandsaufnahme
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine siedlungsnahe Grünfläche. Der betroffene Landschaftsbildraum ist recht klein und wird von umgebender Reihenhaus- und Mehrgeschossbebauung, Straßen und Straßenbahngleisanlagen sowie der Straßenbahnwendeschleife begrenzt. Insgesamt ist eine anthropogene Ausprägung vorhanden. Die Erweiterung der Bebauung greift die umgebenden Strukturen auf.

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

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

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

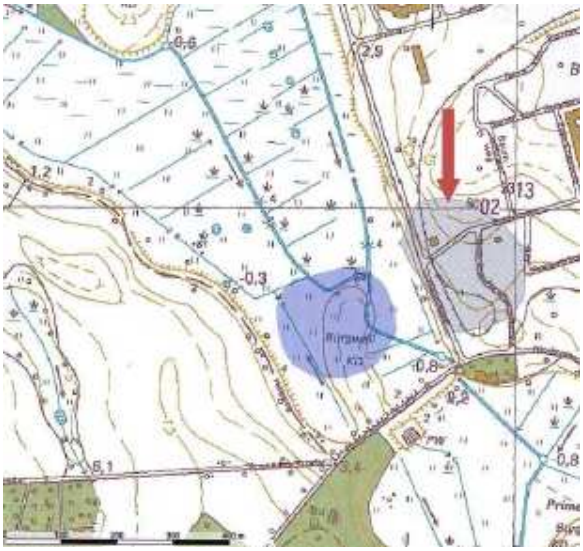
Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

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

4.1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

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



Innerhalb des Bebauungsplangebietes gibt es keine Denkmalbereiche bzw. Denkmale.

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

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

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

Abb.: Lageskizze des vermuteten Bodendenkmals

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

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

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

Auf dem Plan wird folgender Hinweise gegeben:

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

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

4.1.2.9 Wechselwirkungen
Nennenswerte Wechselwirkungen sind nicht zu verzeichnen.

4.1.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich (Quelle und genaue Bilanz: GOP, katrin kröber, garten- & landschaftsarchitektur, 2014); ausführlich unter Punkt 3.6 der Begründung

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

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

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

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

- **M 1** Anlage einer Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche Gemarkung Gehlsdorf, Flur 1, Flurstück 14/1

- **M 2 Anpflanzung von 25 Einzelbäumen an der Hafenallee**

<u>1 Biotopbeseitigung Baugrundstücke</u>

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

von 12.111,00 Kompensationsflächenäquivalenten gegenüber. Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

2 Biotopbeseitigung Erschließung

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

4.1.4 Monitoring

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

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

4.1.5 Variantenprüfung

4.1.5.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

4.1.5.2 Varianten der baulichen Nutzung

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

4.1.5.3 Varianten der Verkehrserschließung

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

Relevante Umweltauswirkungen sind mit diesen Varianten nicht verknüpft.

4.1.5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

nicht geprüft

4.1.6 Hinweise, Grundlagen und Methodik

4.1.6.1 Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für das Bebauungsplangebiet wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt. Auf dieser Grundlage wurden naturschutzfachliche Festsetzungen im Bezug zu Eingriffsregelung für das Bebauungsplangebiet getroffen. Für das Schutzgut Mensch wurden durch das Amt für Umweltschutz Berechnungen zum Schallschutz vorgenommen. Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die weiteren Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand der aufgeführten Informations- und Datengrundlagen. Auf dieser Grundlage ließen sich Aussagen bspw. zu Auswirkungen auf die Luftqualität, das Lokalklima oder die hydrogeologischen Verhältnisse relativ genau treffen, ohne dass konkrete Berechnungen oder Modellierungen erforderlich waren. Diese ständen, gemessen am gering erhöhten Aussagewert, in keinem vertretbaren Aufwand.

4.1.6.2 Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter wurden generell als Informations- und Planungsgrundlagen der GOP Landschaftsarchitekturbüros Katrin Kröber, Garten- und Landschaftsarchitektur, Rostock, einschließlich des faunistischen Gutachtens der von dort beauftragten Frau Maria John, Rostock, herangezogen.
Zusätzlich wurden differenzierte Aussagen auf der Basis folgender Unterlagen getroffen:

Schutzgut Mensch
Luftmessstellen Stuthof, Warnemünde und Holbeinplatz
Luftschadstoff-Immissionskataster LUNG, 2006
Schalltechnische Untersuchung, KOHLEN & WENDLANDT, Applikationszentrum Akustik, Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz, 12/2014

Schutzgut Boden
Bodenkonzeptkarte der HRO, HRO, 2002
Altlastenkataster HRO, aktualisiert 2014

Schutzgut Wasser
Gewässerkataster HRO, 2014
Grundwasserkataster HRO, 2014
Regelwerk Küstenschutz M-V,. Stand 2012
Integriertes Gesamtentwässerungskonzept, HRO 2013

Schutzgut Klima
Klimafunktionskarte HRO, 2013

Schutzgut Landschaftsbild
Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock, Beschluss 2014

Schutzgut Kultur- Sachgüter
Denkmalliste, HRO, Stand 2014
Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege
Durchführung von drei Erkundungsschürfen auf der Fläche

4.1.6.3 Bewertungsmethodik

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

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

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

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

Funktionseignung des Schutzgutes ↓	**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
mittlere Vorbelastung Stufe 2	Zielwerte für das Jahr 2015 erreicht bzw. überschritten
hohe Vorbelastung Stufe 3	Grenzwerte TA Luft überschritten

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Luft

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

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Luftschadstoffemissionen

Wirkzone/Wirkintensität 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 (StAUN) 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 Biologische 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 baulichen Anlagen; keine Zerschneidung des Landschaftsraums
erhöhte Verfremdung Stufe 2	Campingplätze, Wohngebiete, Parkplätze, Feriendörfer, deutlich wahrnehmbare Störwirkung durch bauliche Anlagen; keine Zerschneidung des Landschaftsraumes
hohe Verfremdung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Mischgebiete, Freizeitparks, deutlich wahrnehmbare Störwirkung durch bauliche Anlagen; sichtbare Zerschneidung des Landschaftsraumes

Funktionseignung von Kultur- und Sachgütern

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

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf Kultur- Sachgüter	
geringer Wertverlust Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze (Versiegelungsgrad < 20 %; keine massiven Baukörper)
erhöhter Wertverlust Stufe 2	Wohngebiete, Freizeitparks, Feriendörfer (Versiegelungsgrad < 60 %; massive Baukörper möglich)
hoher Wertverlust Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete (Versiegelungsgrad > 60 %; massive Baukörper)

4.1.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes

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

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

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

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

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

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

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einwirkbereich von Starkwinden aus Nordwest.
Der Bereich des Bebauungsplangebietes hat keine Bedeutung für Austausch- und Belüftungsverhältnisse durch Frischluftbahnen.
Der klimaökologische Beitrag des Bebauungsplangebietes im Hinblick auf Temperatur, Feuchte und Wind ist als hoch anzusehen, Stufe 3.
Mit der Planung geht der Teilverlust einer Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität einher, die einen direkten Bezug zum Siedlungsraum hat und daher eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutungsänderungen aufweist, Stufe 2.
Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Lokalklima daraus hohe Beeinträchtigungen, Stufe 3. Die ermittelten Auswirkungen durch den Verlust einer klimaaktiven Fläche werden gemäß Überwachungsvorschrift § 4c BauGB überwacht.

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

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

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

Die Zielwerte des Umweltqualitätszielkonzeptes zur Luftqualität für 2015 (50%ige Unterschreitung der aktuellen Grenzwerte der TA Luft) sind eingehalten. Das Bebauungsplangebiet weist damit eine hohe Luftqualität auf; im Bezug auf die Gefährdung der menschlichen Gesundheit besteht geringe Empfindlichkeit, Stufe 1. Mit der Bebauungsplanung sind keine nennenswert emittierenden Nutzungen vorgesehen. Auch verkehrsbedingt sind im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens keine Auswirkungen zu erwarten.

Die Erfassung der Biotoptypen wurde durch vier Begehungen im Zuge der Vegetationsperiode des Jahres 2013 durchgeführt. Insgesamt handelt es sich um häufige, anthropogen beeinflusste Biotoptypen mit geringer Wertigkeit (Junge Parkanlage, Brache) der Stufe 1. Die Biotope im Bebauungsplangebiet grenzen an das Biotopverbundsystem des Teillandschaftsraumes Hechtgraben-Gebiet.

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

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

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

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

Südlich der Pappelallee, innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes wurde ein archäologisch bedeutsames Bodendenkmal vermutet. Drei repräsentative Suchschürfe zur Gewinnung von Anhaltspunkten bezüglich des Zustandes, der Qualität und der Ausdehnung gegebenenfalls anzutreffender Bodendenkmale blieben ohne Fund.
Die Schürfe bestätigten eine erhebliche anthropogene Vorbelastung durch Aufschüttungen und Bauschutt.
Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Bebauungsplanung nicht betroffen.

Nennenswerte Wechselwirkungen sind nicht zu verzeichnen.

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

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

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m²	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeine Wohngebiete		
WA 1	2.830	
WA 2	2.035	
WA 3	2.094	
WA 4	3.221	
WA gesamt	**10.180**	**69,63 %**
Straßenverkehrsflächen	635	
Verkehrsberuhigte Bereiche, davon	2.887	
privat	536	
öffentlich	1.022	
öffentliche Parkflächen	341	
private Fuß- und Radwege	200	
öffentliche Fuß- und Radwege	788	
Verkehrsflächen gesamt	**3.522**	**24,09 %**
Grünflächen		
Öffentliches Straßenbegleitgrün	918	
Grünflächen gesamt	918	**6,28 %**
Gesamtfläche des Plangebiets	**14.620**	**100 %**

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

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

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

7.2 Verträge

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

7.3 Kosten und Finanzierung

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

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

Herstellungskosten einschl. Entwicklungspflege

	Maßnahmen	**Menge**	**EP**	**Kosten**
P1	Pflanzung Einzelbäume entlang ‚Am Fasanenholz‘ mit 10 Jahren Pflege	3 Stück	1.270,50 €	3.811,50 €
P2	Pflanzung von Einzelbäumen am Park mit 10 Jahren Pflege	3 Stück	1.270,50 €	3.811,50 €
M1	Pflanzung einer dreireihigen Hecke mit Überhältern mit 20 Jahren Pflege	1315 m²	50,75 €	66.736,25 €
	32,5m Pufferstreifen als extensive Mahdfläche (20 Jahre, 1/2 Mahd/ Jahr)	3864 m²	1,50 €	5.796,30 €
M2	Pflanzung Einzelbäume entlang Hafenallee mit 10 Jahren Pflege	25 Stück	1.270,50 €	31.762,50 €
Kosten, netto				111.918,05 €
zzügl. 19 % MwSt.				21.264,43 €
Herstellungskosten brutto				**133.182,48 €**

Jährliche Unterhaltungskosten

	Maßnahmen	**Menge**	**EP**	**Kosten**
P1	Pflege Einzelbäume entlang ‚Am Fasanenholz‘ (1 Gang/ Jahr)	3 Stück	2,80 €	8,40 €
	Mahd der Baumscheiben (12 m² pro Baumscheibe, 4 Mahden/ Jahr)	3 Stück	16,08 €	48,24 €
P2	Pflege Einzelbäume am Park	3 Stück	1,75 €	5,25 €
	Mahd der Baumscheiben (12 m² pro Baumscheibe, 4 Mahden/ Jahr)	3 Stück	16,08 €	48,24 €
M1	Fläche 1 Pflege dreireihige Hecke mit Überhältern	1315 m²	1,50 €	1.972,50 €
	Fläche 2 Pflege extensive Mahdfläche (1/2 Mahd/ Jahr)	3964 m²	0,15 €	579,63 €
M2	Pflege Einzelbäume entlang Hafenallee	25 Stück	2,80 €	70,00 €
	Mahd der Baumscheiben (12 m² pro Baumscheibe, 4 Mahden/ Jahr)	25 Stück	16,08 €	402,00 €
Kosten, netto				3.134,26 €
zuzügl. 19 % MwSt.				595,51 €
Unterhaltungskosten brutto				**3.729,77 €**

Die zu erwartenden Kosten für technische Erschließung mit Trinkwasser, Löschwasser, Regenwasser und Schmutzwasser stellen sich wie folgt dar:

Leistungen	Preise (netto)
Baustelleneinrichtung, Verkehrssicherung, Sonstiges, Erschwernisse	42.700,00 €
Straßenaufbruch, Wiederherstellung	5.000,00 €
Regenwassererschließung	68.600,00 €
Trinkwassererschließung	69.100,00 €
Schmutzwassererschließung	88.000,00 €
Nettobausumme	**273.400,00 €**
zzgl. Mehrwertsteuer	51.946,00 €
Bruttobausumme	325.346,00 €

DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Für das Bebauungsplangebiet sind Belastungen durch **umweltgefährdende Stoffe** nicht bekannt. Jedoch können bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen werden. Dann ist der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 10 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 41 KrWG.

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

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 und 12 Bundes- Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit **Kampfmitteln** belastet.
Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

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

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

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

Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des Flughafens Laage. Zur Wahrung der Belange der Bundeswehr besteht eine **Bauhöhenbeschränkung**. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von maximal 30 m über Oberkante Erdreich nicht überschreiten. Sollte die Höhe doch überschritten werden, sind Die Planunterlagen im Einzelfall dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200 in 53123 Bonn zur Prüfung vorzulegen.

Zur Berücksichtigung der Belange des **Brandschutzes** sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen so vorzunehmen, dass Leitern der Feuerwehr zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges ohne Gefahren zur Einsatzstelle transportiert sowie in Stellung gebracht werden können (Anstellwinkel 65 bis 75 Grad). (siehe auch § 3 Abs. 1, § 5, § 14 und § 33 LBauO M-V)

Die Anbindung der Planstraße A an die Straße „Am Fasanenholz“ hat unter Beachtung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ i.d.F. 2006 zu erfolgen (Kurvenradius). Standorte von Unterflurhydrantensind mit dem Tief- und Hafenbauamt sowie dem Brandschutz- und Rettungsamt Rostock rechtzeitig abzustimmen. Vorzugshalber sind weitere Unterflurhydranten in Höhe von Am Fasanenholz – Kurvenbereich Hausnummer 9 sowie Kreuzungspunkt Baumschulenweg / Pappelallee zu setzen. Sollten diese Maßnahmen nicht realisierbar sein, sind weitere löschwassertechnische Erschließungsmaßnahmen notwendig. Poller im Zuge von Feuerwehrzufahrten und Zuwegungen sind ggf. mit einer Feuerwehrschließung auszustatten (siehe hierzu Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.d.F. 2009, Pkt. 7 und 14).

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

- Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken vom 19. September 2001 (Grünflächengestaltungssatzung), bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 07. November 2001, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze vom 11. Oktober 2006, bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischer Anzeiger

zu beachten.