

---

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

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 06.07.2017, 17:00 Uhr

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

---

#### **Tagesordnung**

##### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 22.06.2017
- 4 Beschlussvorlagen
  - 4.1 Bebauungsplans Nr. 09.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" **2017/BV/2688**  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
  - 4.2 Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet "Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee" **2017/BV/2693**  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
  - 4.3 Bildung eines Beirates für die Weiterentwicklung des Wohngebietes Biestow **2017/BV/2728**
    - 4.3.1 Kristin Schröder (für den Ortsbeirat Südstadt) **2017/BV/2728-01 (ÄA)**  
Bildung eines Beirates für die Weiterentwicklung des Wohngebietes Biestow
  - 4.4 Neuauufstellung des Flächennutzungsplans 2035 **2017/BV/2735**
  - 4.5 Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 "Ortsteilzentrum Markgrafenheide" **2017/BV/2792**  
Auslegungsbeschluss (2. Auslegung)
- 5 Verschiedenes
  - 5.1 Aktueller Mittelabfluss und Umsetzung der im Amt für Verkehrsanlagen geplanten Maßnahmen 2017
  - 5.2 Informationen
- 6 Schließen der Sitzung

Andreas Engelmann  
Ausschussvorsitzender

---

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

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 06.07.2017, 17:00 Uhr

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

---

## Nachtragstagesordnung

### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 22.06.2017
- 4 Anträge
  - 4.1 Daniel Peters (für die CDU-Fraktion) 2017/AN/2888  
Wohnbauentwicklung "Am Rosengarten"
- 5 Beschlussvorlagen
  - 5.1 Bebauungsplans Nr. 09.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" 2017/BV/2688  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
  - 5.2 Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet "Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee" 2017/BV/2693  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
  - 5.3 Bildung eines Beirates für die Weiterentwicklung des Wohngebietes Biestow 2017/BV/2728
    - 5.3.1 Kristin Schröder (für den Ortsbeirat Südstadt) 2017/BV/2728-01 (ÄA)  
Bildung eines Beirates für die Weiterentwicklung des Wohngebietes Biestow
  - 5.4 Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 2017/BV/2735
  - 5.5 Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 "Ortsteilzentrum Markgrafenheide" 2017/BV/2792  
Auslegungsbeschluss (2. Auslegung)
- 6 Verschiedenes
  - 6.1 Aktueller Mittelabfluss und Umsetzung der im Amt für Verkehrsanlagen geplanten Maßnahmen 2017
  - 6.2 Informationen
- 7 Schließen der Sitzung

gez. Andreas Engelmann  
Ausschussvorsitzender

<b>Antrag</b>	Datum:	26.06.2017
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>		
<b>Daniel Peters (für die CDU-Fraktion)</b> <b>Wohnbauentwicklung "Am Rosengarten"</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
28.06.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
06.07.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
11.07.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
12.07.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, für die weitere Entwicklung des Grundstücks "Am Rosengarten" eine öffentliche Ausschreibung und einen Hochbauwettbewerb vorzubereiten.

**Sachverhalt:**

Der Rosengarten erfordert einen sensiblen Umgang in der Vorgehensweise. Eine Ausschreibung ermöglicht eine breite Beteiligung von Investoren mit vielfältigen Ideen für die Bebauung und Gestaltung. Ein Verzicht auf eine Ausschreibung schränkt die öffentliche Beteiligung und die Auswahl an Modellen der Bauvorhaben erheblich ein. Eine Ausschreibung soll diesen Gesichtspunkten Rechnung tragen.

gez. Daniel Peters  
Fraktionsvorsitzender

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum:	19.04.2017
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	S 4, Holger Matthäus
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Amt für Verkehrsanlagen Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Mitte Stadtforstamt		
<b>Bebauungsplans Nr. 09.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.06.2017	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung
28.06.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
06.07.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
11.07.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
12.07.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ eingereichten Stellungnahmen von Bürgern sowie die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit dem in Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.

Die als Anlage 1 beigefügten Abwägungsergebnisse sind Bestandteil des Beschlusses.

2. Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a 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 Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), berichtet am 20.01.2016 (GVObI. M-V S. 28/29), beschließt die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock den Bebauungsplan Nr. 09.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“, begrenzt



im Norden: durch die Tessiner Straße und den künftigen Ersatzwaldweg südlich der Bestandsgebäude Hüerbaasweg 9 und Tessiner Str. 101  
 im Osten: durch die Ostseite der Straße „Hüerbaasweg“,  
 im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle,  
 im Westen: durch den Wald „Cramons Tannen“,

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

3. Die Begründung, Anlage 3, wird gebilligt.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

2014/BV/5206 - Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"

2016/BV/1579 - Beschluss über die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 09.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"

#### **Sachverhalt:**

Seit Jahren wurde die ehemalige Kaufhalle am Hüerbaasweg nicht mehr ihrer ursprünglichen Funktion entsprechend genutzt und entwickelte sich mit der Zeit zum städtebaulichen Missstand. Das Gebäude wird derzeit noch als Lager von dem privaten Eigentümer des Gebäudes vermietet.

Die Fläche der ehemaligen Kaufhalle am Hüerbaasweg soll nunmehr mit Hilfe der Aufstellung dieses Bebauungsplans einer Wiedernutzbarmachung im Sinne des § 13a BauGB durch kleinteilige Wohnhäuser zugeführt werden. Der die Eigenart der näheren Umgebung vorprägende Wohnbestand soll hierbei maßstabsbildend für die Festsetzungen des Bebauungsplans wirken, so dass als zulässige Hausform nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan als kommunale Satzung begründet das für eine Waldumwandlung erforderliche überwiegende öffentliche Interesse gemäß Landeswaldgesetz und ist somit eine Voraussetzung für die Beseitigung des städtebaulichen Missstands des Gebäudes der ehemaligen Kaufhalle.

Aufgrund der baulichen Vorprägung im Plangebiet handelt es sich im Sinne der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Anwendung finden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ebenso wenig erforderlich.

Der erforderliche Artenschutzfachbeitrag einschließlich Erfassung der Brutvogelfauna und der Fledermäuse wurde durch das Büro Dr. Briemann erarbeitet, deren maßgebliche

Ergebnisse unter Punkt 3.6.2 in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen sind.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächenumfang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt insgesamt ca. 0,6 ha.

#### Zum Verfahren:

Das förmliche Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 28.01.2015 eingeleitet.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 04.03.2015 erfolgt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung fand während der Sitzungen des Ortsbeirates Brinckmansdorf am 02.12.2015 und 06.01.2015 statt.

Im Zuge der Entwurfserarbeitung erfolgte aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Situation eine Reduzierung des Geltungsbereichs. Der besonders verlärmte Teil des Geltungsbereichs an der Tessiner Straße wurde aus der Planung entlassen, da auch die Außenwohnbereiche einer Einfamilienhausbebauung zu schützen wären, hierfür jedoch ein hoher Aufwand einem geringen möglich Zugewinn an Wohneinheiten unverhältnismäßig gegenüber stünde.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und § 3 (2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 01.08.2016 bis zum 02.09.2016.

Der Entwurf wurde gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 und § 4 (2) BauGB den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.07.2016 zur Stellungnahme vorgelegt.

#### Schwerpunkte der Abwägung im Zuge der Beteiligung nach § 3 (2), § 4 (2) und § 4a (3) BauGB

Die Landesforst MV hat in ihrer Stellungnahme vom 01.08.2016 die Umwandlung von Wald gemäß den gekennzeichneten Flächen in der Planzeichnung bereits in Aussicht gestellt. Der eigentliche Antrag auf Waldumwandlung erfolgt im Zusammenhang mit einem möglichen späteren Bauantrag.

Die Einwendungen der Öffentlichkeit, hier insbesondere der unmittelbaren Anwohner des Hüberbaaswegs, betrafen in erster Linie zwei Belange:

Zum einen wurde befürchtet, dass die Straßenverkehrsflächen in der festgesetzten Dimension zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen führen könnten. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine vorausschauende planungsrechtliche Flächenvorhaltung aus Erwägungen des Amtes für Verkehrsanlagen heraus, aus denen für die Anlieger auf absehbare Zeit keine Kosten erwachsen. Der Ausbau der Straße ist zur Umsetzung der Planungsinhalte weder erforderlich, noch geplant.

Zum anderen wurde kritisiert, dass es für die Umsetzung der Planungsinhalte, nämlich dem Abriss des Gebäudes der ehemaligen Kaufhalle und einem Wohnungsneubau in begrenztem Umfang, zu Baumfällungen kommen wird. Hier ist festzustellen, dass es tatsächlich auf den

in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichneten Waldflächen, die zur Umwandlung vorgesehen sind, zu einer Rodung des gesamten vorhandenen Baumbestands nach Genehmigung der Waldumwandlung kommen wird. In der Genehmigung der Waldumwandlung wird aber auch ein entsprechender Ersatz als Kompensation für die betroffene Waldfläche zu fordern sein.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu keinen Änderungen an der Planung.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.



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:**

Anlage 1: Abwägungsunterlagen


Anlage 2: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“

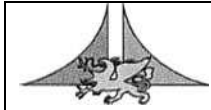
Anlage 3: Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“

zu 2017/BV/2688

## Anlage 1

zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den  
Bebauungsplan Nr. 12.W.174  
“Wohnen am Hürbaasweg“

	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>		
			Lfd. Seite 1
ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG		ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG	
<p><b>Eingegangen sind Stellungnahmen von:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ö 1. Betroffener Anwohner</li> <li>Ö 2. Betroffener Anwohner</li> <li>Ö 3. Betroffene Anwohnerin</li> <li>Ö 4. Betroffene Anwohner</li> <li>Ö 5. Betroffener Anwohner</li> <li>Ö 6. Betroffener Anwohner</li> <li>Ö 7. Betroffene Anwohner</li> <li>Ö 8. Betroffene Anwohner</li> <li>Ö 9. Betroffene Anwohner</li> <li>Ö 10. Betroffene Anwohnerin</li> <li>1. Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</li> <li>2. Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock</li> <li>3. Amt für Schule und Sport</li> <li>4. Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege</li> <li>5. Amt für Umweltschutz</li> <li>7. Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Verkehrsplanung- und -förderung</li> <li>9. Bauamt, Abt. Bauordnung</li> <li>10. Bauamt, Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen</li> <li>11. Brandschutz- und Rettungsamt</li> <li>13. Deutsche Telekom Technik GmbH</li> <li>14. E.DIS AG</li> <li>15. EURAWASSER NORD GmbH</li> <li>17. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V</li> <li>18. Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen</li> <li>19. Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband M-V</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>21. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg</li> <li>23. Stadtwerke Rostock AG</li> <li>24. Vodafone Kabel Deutschland GmbH</li> <li>25. Warnow-Wasser- und Abwasserverband</li> <li>26. Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste"</li> </ul> <p><b>Ausgeblieben sind die Stellungnahmen von:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>6. Amt für Verkehrsanlagen, SG Verkehrsbehördliche Aufgaben</li> <li>8. Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Komplexe Erschließung/Genehmigungen</li> <li>12. BUND Rostock</li> <li>16. Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt</li> <li>20. Ortsamt Mitte, 32.23 Mitte</li> <li>22. Stadtforstamt</li> </ul> <p><b>Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass die von dort zu vertretenden Belange von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.WA.174 nicht negativ berührt werden.</b></p>	



**HANSESTADT ROSTOCK**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"**  
**ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS**

Lfd. Seite 2

**ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG**

**Berücksichtigt werden die Stellungnahmen bzw. Hinweise von:**

4. Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege
5. Amt für Umweltschutz
7. Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Verkehrsplanung- und -förderung
9. Bauamt, Abt. Bauordnung
10. Bauamt, Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen
13. Deutsche Telekom Technik GmbH
14. E.DIS AG
15. EURAWASSER NORD GmbH
18. Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen
21. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
23. Stadtwerke Rostock AG
25. Warnow-Wasser- und Abwasserverband

**Teilweise berücksichtigt wird die Stellungnahme von:**

- Ö 1. Betroffener Anwohner

**Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:**

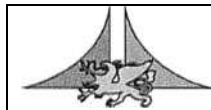
- Ö 2. Betroffener Anwohner
- Ö 3. Betroffene Anwohnerin
- Ö 4. Betroffene Anwohner
- Ö 5. Betroffener Anwohner
- Ö 6. Betroffener Anwohner
- Ö 7. Betroffene Anwohner
- Ö 8. Betroffene Anwohner
- Ö 9. Betroffene Anwohner
- Ö 10. Betroffene Anwohnerin
19. Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband M-V

**ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG**

**Die Stellungnahmen von:**


1. Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Kataster
2. Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock
3. Amt für Schule und Sport
11. Brandschutz- und Rettungsamt
24. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
26. Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste"

**enthielten die Zustimmung zur Planung gegebenenfalls mit Hinweisen.**





**HANSESTADT ROSTOCK**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"**  
**ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS**


Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 17.08.2016	Posteingang am 17.08.2016	Lfd. Seite 3
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p><u>Stellungnahme</u>  zu Bebauungsplan Nr. 12.W.174</p> <p>Brickmansdorf „Hürbaasweg“</p> <p>Pkt. 3.4.5 Fuß- und Radwegenetz</p> <p>„Ausgehend von der ehemaligen Kaufhalle verläuft darauf noch ein <del>Wald</del> Fuß- und Wirtschaftsweg durch Waldflächen (Waldweg) zur Bushaltestelle.“</p> <p>Dieser Weg sollte erhalten bleiben. Da er durch Anwohner, Bewohner Kassebohmens benützt wird. Keine Ersetzung durch Weg an der Tessiner Straßeneinfahrt (viele Abgase und Lärm durch den Verkehr)</p> <p>Wie der neue Weg verlaufen soll, ist durch den Bebauungsplan nicht <del>festgelegt</del> <sup>klar zu erkennen</sup> und bedingt Nachdenken und abklären. Dieses auch veröffentlichen.</p> <p>Rostock, 17.8.2016</p>		<p>Der Erhalt des Wald- und Wirtschaftsweges ist ein Gegenstand der vorliegenden Planung. Er wird lediglich in seiner Lage nach Norden verschoben, um eine sinnvolle Bebauung auf dem Flurstück 26/21 zu ermöglichen.</p> <p>Der neue Wald- und Wirtschaftsweg soll südlich des vorhandenen Wohngrundstücks am Hürbaasweg Nr. 9 verlaufen.</p> <p>Im öffentlich ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans war diese Festsetzung bereits eindeutig erkennbar getroffen worden.</p>		

	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
Ö 2	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 23.08.2016	Posteingang am 24.08.2016	Lfd. Seite 4
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Amt für Stadtplanung Hartmut Wirsch Sachbearbeiter Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan im Hürbaasweg 18055 Rostock ein. <i>(Nr. 09. W. 174)</i></p> <p>1. Unnötige Verbreiterung des Hürbaasweg wegen 2 Doppelhäuser - möchte keine öffentliche Parkplätze vor meinem Haus haben - damit würde die Grünfläche und die Hecke vor meinem Haus verschwinden und somit auch der Staub- und Lärmschutz. - meine Lebensqualität würde sich stark verschlechtern.</p>		<p>Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Abschnitt Nr. 3.4.2 „Fließender Verkehr“ der Begründung wurde klargestellt, dass ohne eine spezielle Verknüpfung mit der vorgesehenen Bebauung für die zukünftige Ausgestaltung des Hürbaaswegs ein Straßenquerschnitt entwickelt wurde, der künftigen Anforderungen auch gerecht werden kann. In diesem Sinne wurden die Straßenverkehrsflächen entsprechend in einer Gesamtbreite von 11 m festgesetzt. Damit werden ein einseitiger Gehweg von 2,5 m Breite, eine Fahrbahn von 5 m Breite und ein zumindest teilweiser Längsparkstreifen von 2 m Breite, sowie die entsprechenden Bankette ermöglicht. Die Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen bleiben in Ihrer Breite noch deutlich hinter der Ausdehnung des im öffentlichen Eigentum befindlichen Straßenflurstücks 35/11 zurück, besonders im Bereich westlich der vorhandenen Fahrbahn. Die Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen sollen lediglich die durch die Fachbehörde erkannten künftigen Flächenbedarfe absichern helfen. Im Gegenzug können hierdurch die Teile der städtischen Flächen, die nicht als Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind, nunmehr vom Liegenschaftsamt an die jeweiligen Anwohner als Vorgartenflächen veräußert werden, ohne die Befürchtung zu haben, sich hierdurch künftige Entwicklungen zu verbauen.</p>		



	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
Noch Ö 2	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 23.08.2016	Posteingang am 24.08.2016	Lfd. Seite 5
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>2. Auch wehre ich mich dagegen, dass der Fußweg durch den Wald zur Bushaltestelle direkt an meinem Grundstück verläuft.</p> <p>Ich möchte, dass der Weg durch den Wald zur Bushaltestelle genau in die Mitte zwischen den Grundstücken verlegt wird, da mein Grundstück etwa 1 Meter tiefer liegt und somit das Regenwasser in meinem Garten laufen würde. Außerdem fühle ich mich durch den starken Fußgängerverkehr in meiner Intimsphäre verletzt.</p> <p>Den Weg nach Westen zu verlegen dürfte kein Problem sein und außerdem ist das die gerechtere Lösung zwischen zwei Grundstücksparteien.</p> <p>Die Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann nicht nur für das Grundstück 26/21 gelten, sondern auch für mein Grundstück.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,</p> <p>Telefon:</p> <p>Mail:</p> <p>Rostock 23.08.2016</p>		<p>Eine sinnvolle bauliche Nutzung des Flurstücks der ehemaligen Kaufhalle erfordert die Verlegung des vorhandenen Wald- und Wirtschaftsweges.</p> <p>Der neue Weg soll genau zwischen den vorhandenen und neuen Wohngrundstücken verlaufen.</p> <p>An den Höhenverhältnissen sind keine grundlegenden Veränderungen vorgesehen. Somit wird sich an der Regenwassersituation keine Veränderung ergeben.</p> <p>Bei der technischen Ausgestaltung eines neuen Weges sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine Steigerung des Regenwasserzuflusses auf benachbarte Grundstücke verhindern.</p> <p>Die Intimsphäre des Grundstücks des Einwenders wird bereits durch die Lage der vorhandenen Bebauung (Garage) entsprechend abgeschirmt.</p> <p>Eine Verlegung des Weges nach Westen würde keinen Anschluss an den Hürbaasweg bieten.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auf seinen Geltungsbereich begrenzt. Die Festsetzung von Flächen für besonderer Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entwickelt auch keine Wirkung für vorhandene Anlagen.</p> <p>Zur Information sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche auch außerhalb des Geltungsbereichs dargestellt worden.</p> <p>Es steht jedermann frei, die daraus resultierenden Schutzmaßnahmen (Raumorientierung, Schalldämmung der Außenbauteile und Schutz der Außenwohnbereiche) selbst vorzunehmen.</p>		

	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
Ö 3	Betroffene Anwohnerin	Schreiben vom 25.08.2016	Posteingang am 26.08.2016	Lfd. Seite 6
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>An das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p style="text-align: right;">25.08.2016</p> <p><b>Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit reiche ich form- und fristgerecht Widerspruch gegen den o.g. B-Plan „Wohnen am Hürbaasweg“ ein.</p> <p>Im Einzelnen betrifft mein Widerspruch folgende Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die geplante Aufnahme und Verbreiterung von einer vollkommen intakten Straße und des Fußweges gegenüber der Errichtung von lediglich 4 Wohneinheiten betrachte ich als Verschwendung für die mit 10% der Bausumme zu belastende Kommune (nach § 127 u. 129, Abs. 1, Satz 3 des Baugesetzbuches) und als besonders unverhältnismäßig und sozial unzumutbar für die mit 90% zu belastenden 8 Anwohnerparteien, deren Mehrzahl sich zudem im Rentenalter befindet. Im Falle einer Realisierung der Straßenverbreiterung mit finanziellen Belastungen der Anwohner werde ich mir rechtliche Schritte vorbehalten.</li> </ol>		<p>Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Abschnitt Nr. 3.4.2 „Fließender Verkehr“ der Begründung wurde klargestellt, dass ohne eine spezielle Verknüpfung mit der vorgesehenen Bebauung für die zukünftige Ausgestaltung des Hürbaaswegs ein Straßenquerschnitt entwickelt wurde, der künftigen Anforderungen auch gerecht werden kann.</p> <p>In diesem Sinne wurden die Straßenverkehrsflächen entsprechend in einer Gesamtbreite von 11 m festgesetzt.</p> <p>Damit werden ein einseitiger Gehweg von 2,5 m Breite, eine Fahrbahn von 5 m Breite und ein zumindest teilweiser Längsparkstreifen von 2 m Breite, sowie die entsprechenden Bankette ermöglicht.</p> <p>Die Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen bleiben in Ihrer Breite noch deutlich hinter der Ausdehnung des im öffentlichen Eigentum befindlichen Straßenflurstücks 35/11 zurück, besonders im Bereich westlich der vorhandenen Fahrbahn.</p> <p>Die Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen sollen lediglich die durch die Fachbehörde erkannten künftigen Flächenbedarfe sichern helfen.</p> <p>Im Gegenzug können hierdurch die Teile der städtischen Flächen, die nicht als Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind, nunmehr vom Liegenschaftsamt an die jeweiligen Anwohner als Vorgartenflächen veräußert werden, ohne die Befürchtung zu haben, sich hierdurch künftige Entwicklungen zu verbauen.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sind keinerlei Aufwendungen für Erschließungsarbeiten für die Anwohner verbunden.</p> <p>Die angeführten §§ des Baugesetzbuchs entwickeln für die Bestandsgrundstücke keine Wirkung, sondern sind für die Neuerschließung von Baugrundstücken heranzuziehen.</p> <p>Vielmehr käme für die Kostendeckung einer etwaigen künftigen Sanierung des Hürbaaswegs, völlig unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan, die Straßenbaubeitragssatzung der Hansestadt Rostock auf Grundlage des Kommunalabgabengesetzes in Anwendung.</p>		

	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
Noch Ö 3	Betroffene Anwohnerin	Schreiben vom 25.08.2016	Posteingang am 26.08.2016	Lfd. Seite 7
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>2. Im B-Plan ist nicht ersichtlich, welche Bäume in welcher genauen Anzahl gefällt werden sollen. Ich möchte Sie daher ersuchen, vor der Rechtskräftigkeit des B-Plans alle zu fällenden Bäume sichtbar zu markieren, damit sich die Bürger und insbesondere die Bewohner des Hüerbaaswegs ein Bild über das Ausmaß der Baumfällarbeiten machen können. Anderenfalls werde ich mir vorbehalten, die Baumfällarbeiten durch eine entsprechende einstweilige Verfügung zu verhindern.</p> <p>3. Ich mache Sie fürsorglich darauf aufmerksam, dass die Grundsanierung (Fundament, Fassade, Dach) meines Hauses im Jahre 2016 abgeschlossen wurde und dass alle durch ev. Baumaßnahmen eintretenden Schäden dem Verursacher in Rechnung gestellt werden.</p> <p>Zusammenfassend wende ich mich mit meinem Widerspruch nicht prinzipiell gegen einen Abriss der alten Kaufhalle und auch nicht gegen einen Wohnungsbau auf der freiwerdenden Fläche, auch, wenn dabei einzelne Bäume gefällt werden müssen. Mein Widerspruch gegen den vorgelegten B-Plan bezieht sich ausschließlich auf die mangelnde Transparenz und Konkretheit des Ausmaßes notwendiger Baumfällarbeiten, sowie besonders gegen die sachlich nicht begründbare Verbreiterung der Straße bei lediglich 4 neuen Wohneinheiten zu finanziellen Lasten der Kommune und hauptsächlich der Anwohner. 4-6 neue zu erwartende Autos auf den Stellflächen der neuen Wohneinheiten rechtfertigen sachlich in keinem Falle eine Straßenverbreiterung, wenn nicht weitere Baumaßnahmen vorgesehen sind.</p> <p>Hochachtungsvoll</p> <p>Anlage: 4 Fotos intakte Straße Hüerbaasweg 2016</p>		<p>Im Bebauungsplan sind die bestehenden Waldflächen (überwiegend Rotbuche mit einem Alter von 100-130 Jahren) gekennzeichnet, die zur Waldumwandlung vorgesehen sind. Gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V haben bauliche Anlagen einen Abstand von in der Regel 30 m zum Wald einzuhalten. Daraus ergibt sich die Fläche, von der die entsprechenden Bäume zu entfernen sind. Die Anzahl der Bäume ist dabei ohne Belang. Die Umwandlung des Waldes in Bauland wurde durch die zuständige Forstbehörde in Aussicht gestellt. Die nicht zur Umwandlung vorgesehenen Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wald festgesetzt. Die Nutzung des Rechtsweges steht jedem Bürger frei.</p> <p>Baumaßnahmen werden im vorliegenden Fall von den möglichen Bauherren vorgenommen. Erschließungsarbeiten durch die Hansestadt Rostock erfolgen nicht. Ansprüche sind daher gegen die möglichen Bauherren zu richten. Ein Bezug zum vorliegenden Bebauungsplan ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass mit den oben gemachten Erläuterungen nun ausreichende Kenntnisse hinsichtlich der Waldumwandlung bzw. zu den Baumfällarbeiten gegeben sind.</p> <p>Die Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen sollen lediglich die durch die Fachbehörde erkannten künftigen Flächenbedarfe absichern helfen. Im Gegenzug können hierdurch die Teile der städtischen Flächen, die nicht als Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind, nunmehr vom Liegenschaftsamt an die jeweiligen Anwohner als Vorgartenflächen veräußert werden, ohne die Befürchtung zu haben, sich hierdurch künftige Entwicklungen zu verbauen.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keinerlei Erschließungsmaßnahmen seitens der Hansestadt Rostock vorbereitet oder ausgelöst. Es ist nicht erkennbar, woraus eine Befürchtung zu finanziellen Lasten für die Kommune oder die Anwohner entstehen konnte. Allein aus dem Abschnitt 7.3 Kosten und Finanzierung der Begründung ist deutlich zu entnehmen, dass weder Maßnahmen vorgesehen sind, noch Kosten entstehen werden. Die mitgereichten Fotos werden zur Kenntnis genommen. Sie zeigen deutlich den Missstand der ehemaligen Kaufhalle, aber auch die gegenwärtig ausreichende Erschließung.</p>		



**HANSESTADT ROSTOCK**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"**  
**ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS**

Noch Ö 3

Betroffene Anwohnerin

Schreiben vom 25.08.2016

Posteingang am 26.08.2016

Lfd. Seite 8

**STELLUNGNAHME**

- alte Kaufhalle im Hürbaasweg (Baumbestand)  
 Foto vom 26.08.2016

**STELLUNGNAHME**

- ungelakte Eisenbahnstraße 26.08.2016  
 Hürbaasweg





**HANSESTADT ROSTOCK**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"**  
**ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS**

Noch Ö 3

Betroffene Anwohnerin

Schreiben vom 25.08.2016

Posteingang am 26.08.2016


Lfd. Seite 9


**STELLUNGNAHME**

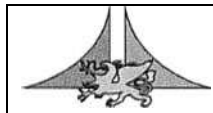
- einfache Straße / Hürbaasweg + Parkhäuser  
 weit oben Kaufhalle 26.08.2016

**STELLUNGNAHME**

- Hürbaasweg, Straße mit  
 Baubestand 26.08.2016

	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
Noch Ö 3	Betroffene Anwohnerin	Schreiben vom 27.08.2016	Posteingang am 05.09.2016	Lfd. Seite 10
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>An das Amt Umweltschutz Rostock  Frau Dr. Preuß  Holbeinplatz 14  18069 Rostock</p> <p style="text-align: right;">27.08.2016</p> <p><b>Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 12.W.174  "Wohnen am Hüerbaasweg"</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Dr. Preuß,  hiermit reiche ich form- und fristgerecht Widerspruch gegen den o.g. B-Plan  „Wohnen am Hüerbaasweg“ ein.</p> <p>Im Einzelnen betrifft mein Widerspruch folgende Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die geplante Aufnahme und Verbreiterung von einer vollkommen intakten Straße und des Fußweges gegenüber der Errichtung von lediglich 4 Wohneinheiten betrachte ich als Verschwendung für die mit 10% der Bausumme zu belastende Kommune (nach § 127 u. 129, Abs. 1, Satz 3 des Baugesetzbuches) und als besonders unverhältnismäßig und sozial unzumutbar für die mit 90% zu belastenden 8 Anwohner Parteien, deren Mehrzahl sich zudem im Rentenalter befindet. Da alle unsere Grundstücke genügend Platz für Besucherautos haben, wären geplante Parktaschen völlig überflüssig. Vielmehr habe ich den Eindruck, dass der Investor auf unsere Kosten attraktivere Grundstücke erhalten soll und wir damit rechnen müssen, dass in weiterer Zukunft unser Hüerbaasweg nochmals im 2. Teilabschnitt verbreitert wird (wiederum zu unseren Lasten) und der angrenzende Wald (soweit bebaubar) nach und nach abgeholzt wird bis hin zur Kleingartenanlage Kassebohmer Weg. Der Schweizer Wald/Stadtwald muss geschützt werden im Sinne aller Rostocker, Urlauber und Gäste.</li> </ol>		<p>Der Widerspruch gegen den Bebauungsplan ist beim Umweltamt der Hansestadt Rostock nicht zutreffend angesiedelt.  Das Umweltamt wird im Rahmen seiner Zuständigkeit als Träger öffentlicher Belange am vorliegenden Verfahren durch die Hansestadt Rostock beteiligt. Die dortige Stellungnahme geht in die Abwägung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock ein.</p> <p>Wie bereits zu vorigen Stellungnahme deutlich klargestellt, werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan keinerlei Erschließungsmaßnahmen vorbereitet. Es erfolgt lediglich eine Flächensicherung für den zukünftigen erkennbaren Bedarf. Die angeführten Kostenregelungen nach den §§ 127 und 129 BauGB sind hier unzutreffend.</p> <p>Die nebenstehenden Spekulationen entbehren jeglicher Grundlage.</p>		


	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
Noch Ö 3	Betroffene Anwohnerin	Schreiben vom 27.08.2016	Posteingang am 05.09.2016	Lfd. Seite 11
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>2. Durch die Tatsache, dass im B-Plan mehrfach und umständlich zu begründen versucht wird, dass ein beschleunigtes Verfahren <b>ohne besondere Umweltprüfung</b> möglich wäre, erweckt bei uns Anwohner den dringenden Verdacht, dass hier mit unzureichender Transparenz undurchsichtige Pläne durchgesetzt werden sollen. Eine solche Umweltschädigung, die Abholzung zahlreicher gesunder Bäume aus einem Stadtwaldbestand und eine Ressourcenverschwendung (die Aufnahme und Verbreiterung einer intakten Straße), erfordert eine besonders sorgfältige Prüfung.</p> <p>Die geplante neue Straße wäre für uns Anwohner eine zusätzliche unzumutbare Lärmbelästigung, da wir durch die Tessiner Straße ohnehin stark belastet sind.</p> <p>3. Gleichzeitig wird mit der Abholzung der großen Bäume der Lebensraum der dort beheimateten Fledermaus, dem Buntspecht und dem Waldkauz genommen. Ich werde über die Pläne der Stadtentwickler entsprechende Naturschutzbehörden, Parteien und Medien informieren. Bei ein Im Falle einer unnützen Realisierung der Straßenverbreiterung mit hohen finanziellen Belastungen der Anwohner werde ich mir rechtliche Schritte vorbehalten.</p>		<p>Gemäß § 13a BauGB -Bebauungspläne der Innenentwicklung- kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Daneben sind bestimmte Bedingungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aufgeführt.</p> <p>Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bedarf daher einer entsprechenden Begründung.</p> <p>Der Verzicht auf die formale Umweltprüfung geht allerdings nicht einher mit einer Vernachlässigung der Umweltbelange, die grundsätzlich bei jeder Bauleitplanung vollständig zu berücksichtigen sind.</p> <p>Von daher wurden ja auch die entsprechenden Fachgutachten wie ein Artenschutzgutachten, ein Lärmgutachten und ein Baumgutachten eingeholt.</p> <p>Woraus bei 4 neuen Wohngebäuden eine unzumutbare Lärmbelästigung entstehen sollte, ist nicht erkennbar.</p> <p>Der Umgang mit Bäumen, die gemäß § 2 Landeswaldgesetz M-V am Wald teilnehmen, richtet sich ausschließlich nach den dortigen Bestimmungen. Das betrifft auch die Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten.</p> <p>Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des gesetzlichen Artenschutzes wurden ausführlich im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags (AFB), der durch das Büro für ökologische Studien Dr. Norbert Brielmann aus Rostock erstellt wurde, untersucht.</p> <p>Dabei wurde ermittelt, ob bei Umsetzung der Planung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse Felduntersuchungen durchgeführt. Der Artenschutzfachbeitrag liegt mit Stand vom 16.03.2016 vor und wurde durch die zuständige untere Naturschutzbehörde geprüft. Die nebenstehende Befürchtungen konnte fachlich nicht bestätigt werden.</p> <p>Rechtliche Schritte gegen eine nicht vorgesehene Straßenverbreiterung können hier nicht nachvollzogen werden.</p>		





**HANSESTADT ROSTOCK**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"**  
**ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS**

Noch Ö 3	Betroffene Anwohnerin	Schreiben vom 27.08.2016	Posteingang am 05.09.2016	Lfd. Seite 12
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>4. Im B-Plan ist nicht ersichtlich, welche Bäume in welcher genauen Anzahl gefällt werden sollen. Ich möchte Sie daher ersuchen, vor der eventuellen Rechtskräftigkeit des B-Plans alle zu fällenden Bäume sichtbar zu markieren, damit sich die Bürger und insbesondere die Anwohner des Hürbaaswegs ein Bild über das Ausmaß der Baumfällarbeiten machen können. Anderenfalls werde ich mir vorbehalten, die Baumfällarbeiten durch eine entsprechende einstweilige Verfügung zu verhindern.</p> <p>5. Ich mache Sie fürsorglich darauf aufmerksam, dass die Grundsanierung (Fundament, Fassade, Dach) meines Hauses im Jahre 2016 abgeschlossen wurde und dass alle durch evt. Baumaßnahmen eintretenden Schäden dem Verursacher in Rechnung gestellt werden.</p> <p>Zusammenfassend wende ich mich mit meinem Widerspruch nicht prinzipiell gegen einen Abriss der alten Kaufhalle und auch nicht gegen einen Wohnungsbau auf der freiwerdenden Fläche (um die alte Kaufhalle) auch, wenn dabei einzelne Bäume gefällt werden müssen. Mein Widerspruch gegen den vorgelegten B-Plan bezieht sich ausschließlich auf die mangelnde Transparenz und Konkretheit des Ausmaßes notwendiger Baumfällarbeiten, sowie besonders gegen die sachlich nicht begründbare Verbreiterung der Straße bei lediglich 4 neuen Wohneinheiten zu finanziellen Lasten der Kommune und hauptsächlich der Anwohner. Vier bis Sechs neue zu erwartende Autos auf den Stellflächen der neuen Wohneinheiten rechtfertigen sachlich in keinem Falle eine Straßenverbreiterung, wenn nicht weitere Baumaßnahmen vorgesehen sind.</p> <p>Hochachtungsvoll</p> <p>Anlage: 3 Fotos Hürbaasweg  1 Auszug/Satzung der Hansestadt</p>		<p>Im Bebauungsplan sind die bestehenden Waldflächen (überwiegend Rotbuche mit einem Alter von 100-130 Jahren) gekennzeichnet, die zur Waldumwandlung vorgesehen sind. Gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V haben bauliche Anlagen einen Abstand von in der Regel 30 m zum Wald einzuhalten. Daraus ergibt sich die Fläche, von der die entsprechenden Bäume zu entfernen sind. Die Anzahl der Bäume ist dabei ohne Belang. Die Umwandlung des Waldes in Bauland wurde durch die zuständige Forstbehörde in Aussicht gestellt. Die nicht zur Umwandlung vorgesehenen Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wald festgesetzt. Die Nutzung des Rechtsweges steht jedem Bürger frei.</p> <p>Baumaßnahmen werden im vorliegenden Fall von den möglichen Bauherren vorgenommen. Erschließungsarbeiten durch die Hansestadt Rostock erfolgen nicht. Ansprüche sind daher gegen die möglichen Bauherren zu richten. Ein Bezug zum vorliegenden Bebauungsplan ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass mit den oben gemachten Erläuterungen nun ausreichende Kenntnisse hinsichtlich der Waldumwandlung bzw. zu den Baumfällarbeiten gegeben sind. Wie oben dargelegt und auch aus den öffentlich ausgelegten Unterlagen deutlich ersichtlich, wird hier lediglich ein Straßenraum gesichert, der hinter dem vorhandenen zurückbleibt und trotzdem einen zukünftigen ordnungsgemäßen Ausbau sichert. Damit werden lediglich die Grundstücksverhältnisse bauplanungsrechtlich gesichert. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keinerlei Erschließungsmaßnahmen seitens der Hansestadt Rostock vorbereitet oder ausgelöst. Es ist nicht erkennbar, woraus eine Befürchtung zu finanziellen Lasten für die Kommune oder die Anwohner entstehen konnte. Allein aus dem Abschnitt 7.3 Kosten und Finanzierung der Begründung ist deutlich zu entnehmen, dass werden Maßnahmen vorgesehen sind noch Kosten entstehen werden.</p> <p>Der an das Umweltamt mitgereichte Auszug des Entwurfs des Bebauungsplans liegt dort in vollem Umfang vor.</p>		





	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
Noch Ö 3	Betroffene Anwohnerin	Schreiben vom 29.08.2016	Posteingang am 06.09.2016	Lfd. Seite 13
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Landesforst MV  Forstamt  Billenhagen 3  18182 Blankenhagen  Dr. Bernd von Finkenstein</p> <p style="text-align: right;">29.08.2016</p> <p>Betreff : <b>Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr.12.W.174</b>  <b>"Wohnen am Hürbaasweg"</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Dr. von Finkenstein,</p> <p>hiermit reiche ich form- und fristgerecht Widerspruch gegen den o.g. B- Plan "Wohnen am Hürbaasweg" ein.</p> <p>Im Einzelnen betrifft mein Widerspruch folgende Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Der o.g. B-Plan beinhaltet den Abriss der alten Kaufhalle im Hürbaasweg und die Errichtung von 4 neuen Wohneinheiten. Da unmittelbar an unsere Straße große Bäume stehen und für die Bebauung mindestens 30 m Abstand zum Haus gegeben sein muss, würde es bedeuten, dass <b>mindestens 40 gesunde, große Bäume</b> entfernt werden.  Im B- Plan ist nicht ersichtlich, welche Bäume in welcher genauen Anzahl gefällt werden sollen,meine mehrfache Anfrage blieb immer ergebnislos.</li> </ol>		<p>Der Widerspruch gegen einen Bebauungsplan der Hansestadt Rostock an die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern geht vollständig ins Leere.</p> <p>Die nebenstehende Feststellung entspricht etwa der Realität, da der gesetzliche Waldabstand baulicher Anlagen in der Tat 30 m betragen muss.  Aus dem Bebauungsplan geht der verbleibende Waldbestand deutlich hervor. Er ist als solcher festgesetzt.</p> <p>Die entsprechend notwendige Waldumwandlung wurde durch das Forstamt Billenhagen in Aussicht gestellt.</p>		


	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
Noch Ö 3	Betroffene Anwohnerin	Schreiben vom 29.08.2016	Posteingang am 06.09.2016	Lfd. Seite 14
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>2. Durch die Tatsache, dass im B- Plan mehrfach und umständlich zu begründen versucht wird, das ein <b>beschleunigtes Verfahren ohne besondere Umweltprüfung</b> möglich wäre, erweckt bei uns Anwohnern den dringenden Verdacht, dass hier mit unzureichender Transparenz undurchsichtige Pläne durchgesetzt werden sollen..</p> <p>3. Mit der Abholzung der gesunden Bäume wird den dort beheimateten Tieren, wie der Fledermaus, dem Buntspecht und dem Waldkauz die Lebensgrundlage genommen. Die geplante Abholzung zahlreicher Bäume aus dem Rostocker Stadtwald, für nur ein paar Wohnhäuser stellt eine Umweltschädigung der Flora und Fauna dar. Ich möchte Sie daher ersuchen, vor der eventuellen Rechtskräftigkeit des B- Plans uns Anwohner über die <b>Anzahl der zu fällenden Bäume</b> zu informieren und wer die <b>Kosten der Fällarbeiten</b> zu tragen hat.</p>		<p>Gemäß § 13a BauGB -Bebauungspläne der Innenentwicklung- kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Daneben sind bestimmte Bedingungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aufgeführt.</p> <p>Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bedarf daher einer entsprechenden umfassenden Begründung. Alle gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen hier vor. Unzureichende Transparenz und undurchsichtige Pläne können daher nicht erkannt oder nachvollzogen werden.</p> <p>Der Verzicht auf die formale Umweltprüfung geht allerdings nicht einher mit einer Vernachlässigung der Umweltbelange, die grundsätzlich bei jeder Bauleitplanung vollständig zu berücksichtigen sind.</p> <p>Von daher wurden auch die entsprechenden Fachgutachten wie ein Artenschutzgutachten, ein Lärmgutachten und ein Baumgutachten eingeholt.</p> <p>Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des gesetzlichen Artenschutzes wurden ausführlich im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags (AFB), der durch das Büro für ökologische Studien Dr. Norbert Brielmann aus Rostock erstellt wurde, untersucht.</p> <p>Dabei wurde ermittelt, ob bei Umsetzung der Planung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse Felduntersuchungen durchgeführt. Der Artenschutzfachbeitrag liegt mit Stand vom 16.03.2016 vor und wurde durch die zuständige untere Naturschutzbehörde geprüft. Die nebenstehende Befürchtungen konnte fachlich nicht bestätigt werden.</p> <p>Die Anzahl der zu fällenden Bäume ist kein Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, die lediglich die zukünftige Art der Bodennutzung und deren Maß beinhaltet. Die Kostentragung der Fällarbeiten obliegt natürlich dem Verursacher.</p>		



	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
Noch Ö 3	Betroffene Anwohnerin	Schreiben vom 29.08.2016	Posteingang am 06.09.2016	Lfd. Seite 15
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>4. Neben der Abholzung der Bäume, ist die Aufnahme und Verbreiterung unserer Straße geplant, (für evt. spätere Maßnahmen, wie man mir vom Stadtbauamt erklärte). Eine vollkommen intakte Straße nebst Fußweg und Parktaschen gegenüber lediglich 4 Wohneinheiten betrachte ich als Verschwendung und sozial unzumutbar, da wir 8 Anwohner Parteien die Kosten zu 90% übernehmen müssten.</p> <p>Vielmehr habe ich die Befürchtung, dass in weiterer Zukunft unser Hürbaasweg nochmals im 2. Teilabschnitt verbreitert wird und der angrenzende Wald nach und nach soweit bebaubar abgeholzt wird bis hin zur Kleingartenanlage Kassebohrer Weg.</p> <p>5. Die geplante neue Straße und das Fehlen der vielen großen Bäume wäre für uns Anwohner eine zusätzliche unzumutbare Lärmbelästigung, da wir durch die Tessiner Straße ohnehin stark belastet sind.</p> <p>Zusammenfassend wende ich mich mit meinem Widerspruch nicht prinzipiell gegen den Abriss der alten Kaufhalle und auch nicht gegen einen Wohnungsbau auf der freiwerdenden Fläche (um die alte Kaufhalle), auch wenn dabei vereinzelt Bäume gefällt werden müssten. Mein Widerspruch gegen den vorgelegten B-Plan bezieht sich ausschließlich auf die mangelnde Transparenz und Konkretheit des Ausmaßes notwendiger Baumfällarbeiten, sowie gegen die sachlich nicht begründbare Verbreiterung der Straße für lediglich 4 neue Wohneinheiten, wenn nicht weitere Baumaßnahmen geplant sind.</p> <p>Wir Anwohner des Hürbaaswegs werden über die Pläne der Stadtentwickler entsprechende Naturschutzbehörden, Parteien und Medien informieren.</p> <p>Wir werden nicht zulassen, dass unser Stadtwald willkürlich für einige Wenige zerstört wird.</p> <p>Hochachtungsvoll</p> <p>Anlage: 3 Fotos / Hürbaasweg 2016</p>		<p>Woraus die Aufnahme und Verbreiterung der vorhandenen Straße geschlossen wird, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>In den Unterlagen zum Bebauungsplan wurde eindeutig auf die Tatsache hingewiesen, dass lediglich ein den zukünftigen Anforderungen entsprechender Straßenquerschnitt planungsrechtlich gesichert wird, der auch noch hinter dem derzeitigen Straßengrundstück zurückbleibt.</p> <p>Weiterhin wurde klargestellt, dass mit der vorliegenden Planung keinerlei Erschließungsarbeiten vorbereitet werden, oder auch kostenmäßig betrachtet werden. Die weiterhin geäußerte Befürchtung findet keine erkennbare Grundlage und kann daher nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Woraus bei 4 neuen Wohngebäuden eine unzumutbare Lärmbelästigung entstehen sollte, ist ebenfalls nicht erkennbar und unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmbelastungen von der Tessiner Straße auch nicht begründbar.</p> <p>Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass mit den oben ausgeführten Erläuterungen nun ausreichende Kenntnisse hinsichtlich der Waldumwandlung bzw. zu den Baumfällarbeiten gegeben sind.</p> <p>Wie oben dargelegt und auch aus den öffentlich ausgelegten Unterlagen deutlich ersichtlich, wird hier lediglich ein Straßenraum gesichert, der hinter dem vorhandenen zurückbleibt und trotzdem einen zukünftigen ordnungsgemäßen Ausbau sichert.</p> <p>Damit werden lediglich die Grundstücksverhältnisse bauplanungsrechtlich gesichert.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden die betroffenen Naturschutzbehörden, die Naturschutzverbände und die Parteien, die in der Stadtvertretung Rostock vertreten sind, ohnehin pflichtgemäß beteiligt.</p> <p>Die mitgereichten Fotos entsprechen den oben bereits wiedergegebenen Darstellungen.</p>		

	<p align="center"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
Noch Ö 3	Betroffene Anwohnerin	Schreiben vom 29.08.2016	Posteingang am 06.09.2016	Lfd. Seite 16
<p align="center"><b>STELLUNGNAHME</b></p>		<p align="center"><b>ABWÄGUNG</b></p>		
<div data-bbox="116 384 271 531">  </div> <div data-bbox="358 394 770 523"> <p align="center"><b>Landesforst</b>  <b>Mecklenburg-Vorpommern</b>          - Anstalt des öffentlichen Rechts -  <b>Der Vorstand</b></p> </div> <div data-bbox="878 379 1003 515">  </div> <div data-bbox="105 552 568 574"> <p>Forstamt Billenhagen · Billenhagen 3 · 18182 Blankenhagen</p> </div> <div data-bbox="683 547 1016 584"> <p><b>Forstamt Billenhagen</b></p> </div> <div data-bbox="105 598 566 737"> <p><b>Hansestadt Rostock</b>  <b>Der Oberbürgermeister</b>  <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung</b>  <b>und Wirtschaft</b>  <b>Holbeinplatz 14</b></p> </div> <div data-bbox="683 598 969 619"> <p>Bearbeitet von: Dr. B. v. Finckenstein</p> </div> <div data-bbox="683 633 958 692"> <p>Telefon: 03 82 24 / 44 78 - 0          Fax: 03 82 24 / 44 78 - 9          E-Mail: billenhagen@ifoa-mv.de</p> </div> <div data-bbox="683 705 927 745"> <p>Aktenzeichen: 7442.3 / FoA.21          (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> </div> <div data-bbox="105 762 284 791"> <p><b>18069 Rostock</b></p> </div> <div data-bbox="683 758 1001 783"> <p>Blankenhagen, 1. September 2016</p> </div> <div data-bbox="105 823 725 880"> <p><b>Bebauungsplan der Hansestadt Rostock Nr. 12.W-174</b>  <b>„Wohnen am Hürbaasweg“</b></p> </div> <div data-bbox="105 904 315 935"> <p>Ihr Zeichen: 61.32/</p> </div> <div data-bbox="105 960 759 991"> <p>Anlage: Widerspruch von _____ vom 29.08.2016</p> </div> <div data-bbox="105 1018 463 1086"> <p>Sehr geehrte Frau Fritsche,          sehr geehrte Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="105 1125 1039 1189"> <p>anbei übersende ich Ihnen den Widerspruch, eingegangen im Forstamt Billenhagen am          01.09.2016, von _____ gegen den o.a. B-Plan.</p> </div> <div data-bbox="105 1203 1039 1297"> <p>Ich habe _____ mitgeteilt, dass ihr Widerspruch zuständigkeitshalber an den          Oberbürgermeister der Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung          und Wirtschaft (Holbeinplatz 14, 18069 Rostock) weitergeleitet worden ist.</p> </div> <div data-bbox="105 1318 371 1375"> <p>Mit freundlichen Grüßen          Im Auftrag</p> </div> <div data-bbox="112 1396 320 1511"> <p>          (Dr. B. v. Finckenstein)          Forstamtsleiter</p> </div>		<p>Die Mitteilung von der zuständigkeitshalber erfolgten Weiterleitung des Wider-          spruchs wird zur Kenntnis genommen.</p>		


	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
Noch Ö 3	Betroffene Anwohnerin	Schreiben vom 29.08.2016	Posteingang am 12.09.2016	Lfd. Seite 17
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege  Amtsleiterin Frau Dr.Fischer – Gäde  Am Westfriedhof 2  18055 Rostock</p> <p style="text-align: right;">29.08.2016</p> <p><b>Betreff : Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr.12.W.174  "Wohnen am Hürbaasweg"</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Dr .Fischer- Gäde,</p> <p>hiermit reiche ich form- und fristgerecht Widerspruch gegen den o.g. B- Plan "Wohnen am Hürbaasweg" ein.</p> <p>Im Einzelnen betrifft mein Widerspruch folgende Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Der o.g. B-Plan beinhaltet den Abriss der alten Kaufhalle im Hürbaasweg und die Errichtung von 4 neuen Wohneinheiten. Da unmittelbar an unsere Straße große Bäume stehen und für die Bebauung mindestens 30 m Abstand zum Haus gegeben sein muss, würde es bedeuten, dass <b>mindestens 40 gesunde, große Bäume</b> entfernt werden.  Im B- Plan ist nicht ersichtlich, welche Bäume in welcher genauen Anzahl gefällt werden sollen,meine mehrfache Anfrage blieb immer ergebnislos.</li> <li>Durch die Tatsache, dass im B- Plan mehrfach und umständlich zu begründen versucht wird, das ein <b>beschleunigtes Verfahren ohne besondere Umweltprüfung</b> möglich wäre, erweckt bei uns Anwohnern den dringenden Verdacht, dass hier mit unzureichender Transparenz undurchsichtige Pläne durchgesetzt werden sollen..</li> </ol>		<p>Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet in keiner Weise den Abriss der vorhandenen ehemaligen Kaufhalle. Er eröffnet lediglich die Möglichkeit auf den von Ihm erfassten Flächen innerhalb der Baugrenzen im Rahmen der festgesetzten Arten der baulichen Nutzung z.B. auch etwa 4 Einfamilienhäuser zu errichten.</p> <p>Für jede bauliche Nutzung der Flächen ist eine entsprechende Waldumwandlung erforderlich.</p> <p>Diese wurde durch die zuständige Forstbehörde in Aussicht gestellt.</p> <p>Nicht die genaue Anzahl der betreffenden Bäume, die sich fortlaufend ändern kann, sondern die betroffenen Flächen innerhalb des 30 m Mindestabstands zu den künftigen baulichen Anlagen sind Gegenstand der Waldumwandlung.</p> <p>Gemäß § 13a BauGB -Bebauungspläne der Innenentwicklung- kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Daneben sind bestimmte Bedingungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aufgeführt. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bedarf daher einer entsprechenden Begründung.</p> <p>Der Verzicht auf die formale Umweltprüfung geht allerdings nicht einher mit einer Vernachlässigung der Umweltbelange.</p>		


	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
Noch Ö 3	Betroffene Anwohnerin	Schreiben vom 29.08.2016	Posteingang am 12.09.2016	Lfd. Seite 18
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>3. Mit der Abholzung der gesunden Bäume wird den dort beheimateten Tieren, wie der Fledermaus, dem Buntspecht und dem Waldkauz die Lebensgrundlage genommen. Die geplante Abholzung zahlreicher Bäume aus dem Rostocker Stadtwald, für nur ein paar Wohnhäuser stellt eine Umweltschädigung der Flora und Fauna dar. Ich möchte Sie daher ersuchen, vor der eventuellen Rechtskräftigkeit des B- Plans uns Anwohner über die <b>Anzahl der zu fällenden Bäume</b> zu informieren und wer die <b>Kosten der Fellarbeiten</b> zu tragen hat.</p> <p>4. Neben der Abholzung der Bäume, ist die Aufnahme und Verbreiterung unserer Straße geplant, (für evt. spätere Maßnahmen, wie man mir vom Stadtbauamt erklärte). Eine vollkommen intakte Straße nebst Fußweg und Parktaschen gegenüber lediglich 4 Wohneinheiten betrachte ich als Verschwendung und sozial unzumutbar, da wir 8 Anwohner Parteien die Kosten zu 90% übernehmen müssten. Vielmehr habe ich die Befürchtung, dass in weiterer Zukunft unser Hüerbaasweg nochmals im 2. Teilabschnitt verbreitert wird und der angrenzende Wald nach und nach soweit bebaubar abgeholzt wird bis hin zur Kleingartenanlage Kassebohrer Weg.</p> <p>5. Die geplante neue Straße und das Fehlen der vielen großen Bäume wäre für uns Anwohner eine zusätzliche unzumutbare Lärmbelästigung, da wir durch die Tessiner Straße ohnehin stark belastet sind.</p>		<p>Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des gesetzlichen Artenschutzes wurden ausführlich im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags (AFB), der durch das Büro für ökologische Studien Dr. Norbert Brielmann aus Rostock erstellt wurde, untersucht. Dabei wurde ermittelt, ob bei Umsetzung der Planung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse Felduntersuchungen durchgeführt. Der Artenschutzfachbeitrag liegt mit Stand vom 16.03.2016 vor und wurde durch die zuständige untere Naturschutzbehörde geprüft. Die nebenstehende Befürchtung konnte fachlich nicht bestätigt werden. Die Kosten für die Fällung von Bäumen trägt selbstverständlich der Verursacher.</p> <p>Eine geplante Aufnahme und Verbreiterung der vorhandenen Straße ist kein Gegenstand der Planung. Hier werden lediglich fachlich erkennbare mögliche zukünftige Entwicklungen aufgabengemäß flächenmäßig gesichert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das im kommunalen Eigentum befindliche Straßenflurstück wird nicht in ganzer Breite für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen ausgeschöpft wird und aufgrund der Planung nunmehr Teile hiervon an die jeweiligen Anlieger veräußert werden können. Dass mit der vorliegenden Planung keine Erschließungsarbeiten vorgesehen, oder vorbereitet werden, ist der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans eindeutig zu entnehmen.</p> <p>Da weder eine Straße neu geplant wird und Waldflächen lediglich westlich des Hüerbaaswegs umgewandelt werden, kann eine Steigerung der Lärmbelastung nicht nachvollzogen werden. Die belastende Tessiner Straße liegt nördlich vom Hüerbaasweg.</p>		


	<p align="center"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
Noch Ö 3	Betroffene Anwohnerin	Schreiben vom 29.08.2016	Posteingang am 12.09.2016	Lfd. Seite 19
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Zusammenfassend wende ich mich mit meinem Widerspruch nicht prinzipiell gegen den Abriss der alten Kaufhalle und auch nicht gegen einen Wohnungsbau auf der freiwerdenden Fläche (um die alte Kaufhalle), auch wenn dabei vereinzelt Bäume gefällt werden müssten. Mein Widerspruch gegen den vorgelegten B- Plan bezieht sich ausschließlich auf die mangelnde Transparenz und Konkretheit des Ausmaßes notwendiger Baumfällarbeiten, sowie gegen die sachlich nicht begründbare Verbreiterung der Straße für lediglich 4 neue Wohneinheiten, wenn nicht weitere Baumaßnahmen geplant sind.</p> <p>Wir Anwohner des Hüerbaaswegs werden über die Pläne der Stadtentwickler entsprechende Naturschutzbehörden, Parteien und Medien informieren.  Wir werden nicht zulassen, dass unser Stadtwald willkürlich für einige Wenige zerstört wird.</p> <p>Hochachtungsvoll</p> <p>Anlage: 3 Fotos / Hüerbaasweg 2016</p>		<p>Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass mit den oben ausgeführten Erläuterungen nun ausreichende Kenntnisse hinsichtlich der Waldumwandlung bzw. zu den Baumfällarbeiten gegeben sind.  Wie oben dargelegt und auch aus den öffentlich ausgelegten Unterlagen deutlich ersichtlich, wird hier lediglich ein Straßenraum gesichert, der einen zukünftigen ordnungsgemäßen Ausbau flächenmäßig absichern hilft.  Damit werden lediglich die Grundstücksverhältnisse bauplanungsrechtlich gesichert.</p> <p>Da das vorliegende Verfahren selbstverständlich öffentlich geführt wird -es sind alle Schritte der Verfahrens öffentlich bekannt gemacht worden-, sind alle Naturschutzbehörden und alle Parteien in den Vorgang eingebunden.  Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden auch die Naturschutzverbände beteiligt.</p>		


	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
Noch Ö 3	Betroffene Anwohnerin	Schreiben vom 29.08.2016	Posteingang am 12.09.2016	Lfd. Seite 20
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Von: Amt 67 An: Amt 61</p> <p style="text-align: right;">Rostock, 06.09.2016 Sachbearb.: Frau Müller Tel. – 8513/ Fax.: 8591 <u>Margit.Mueller@rostock.de</u> Gz.: 67.11-03</p> <p><b>B-Plan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“</b>  <b>hier: Widerspruch zum B-Plan</b>  <b>Schreiben vom 29.08.2016 von</b> <span style="float: right;"><b>aus dem Hürbaasweg</b></span></p> <p>Mit Posteingang vom 01. September 2016 erhielten wir das Schreiben der Anwohnerin, aus dem Hürbaasweg.</p> <p>Da die Abgabe des Schreibens im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung innerhalb der Auslegungsfrist zum B-Plan erfolgte, werten wir das Schreiben als Stellungnahme betroffener Anwohner zum ausgelegten B-Plan.</p> <p>Wir leiten Ihnen hiermit das Schreiben weiter, mit der Bitte um Behandlung im Rahmen der Abwägung zum B-Plan.</p> <p>Aufgrund der Einstufung der Flächen als Wald wird die Aussage des im Schreiben angesprochenen Problems zum Umgang mit den Bäumen in den Waldabstandsflächen nicht durch unser Amt getroffen.</p> <p style="text-align: right;"> i.A. Margit Müller</p>		<p>Die Mitteilung von der zuständigkeitshalber erfolgten Weiterleitung des Schreibens wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Problematik des Umgangs mit den Waldflächen liegt bekanntermaßen bei der zuständigen Forstbehörde, hier beim Forstamt Billenhagen.</p>		





	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
Ö 4	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 27.08.2016	Posteingang am 29.08.2016	Lfd. Seite 21
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Amt f. Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3</p> <p>18055 Rostock</p> <p><b>Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir begrüßen es sehr, dass endlich die alte Kaufhalle abgerissen werden soll.</p> <p>Gegen den o.a. Bebauungsplan legen wir fristgemäß Widerspruch ein,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- da wir nicht die Notwendigkeit sehen, dass die vollkommen intakte Straße aufgenommen und mit dem Bürgersteig für nur 4 Wohnungseinheiten verbreitert werden soll. Dadurch würden für uns Anwohner erhebliche, unzumutbare Kosten entstehen. Auch die Schaffung von Stellplätzen rechtfertigen u.E. keine Straßenverbreiterung.</li> </ul>		<p>Die Zustimmung zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes wird zur Kenntnis genommen. Ebenso der Widerspruch gegen den vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Im Abschnitt 3.4.2 Fließender Verkehr wurde klargestellt, dass ohne eine spezielle Verknüpfung mit der vorgesehenen Bebauung für die zukünftige Ausgestaltung des Hürbaaswegs ein Straßenquerschnitt entwickelt wurde, der auch zukünftigen Anforderungen gerecht werden kann. In diesem Sinne wurde die entsprechende Straßenverkehrsfläche in einer Gesamtbreite von 11 m festgesetzt. Dabei wurde auch der Gehweg, der ja bereits vorhanden ist, berücksichtigt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird in keiner Weise eine Veränderung an den bestehenden Erschließungsanlagen vorbereitet. Die Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen sichern lediglich den durch die Fachbehörde erkannten potentiellen Bedarf. Mit der vorliegenden Planung sind derzeit keinerlei Aufwendungen für Erschließungsarbeiten oder Belastungen für die Anwohner verbunden.</p>		


	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
Ö 4	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 27.08.2016	Posteingang am 29.08.2016	Lfd. Seite 22
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>- Dem B-Plan ist nicht zu entnehmen, in welchem Umfang Bäume gefällt werden sollen. Da es sich um einen gesunden Baumbestand handelt, ist eine genauere Inkenntnissetzung der zu fallenden Bäume erforderlich.</p> <p>Unser Widerspruch richtet sich gegen die unverhältnismäßig großen Straßenbaumaßnahmen zu Kosten der Anwohner und die ungenügende Information zu den anfallenden Baumfällarbeiten.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p>		<p>Im Entwurf des Bebauungsplans waren die zur Waldumwandlung vorgesehenen Flächen eindeutig gekennzeichnet. Ebenso der verbleibende Waldbestand. Mehr Inkenntnissetzung ist derzeit nicht möglich.</p> <p>Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass mit den Angaben im Entwurf des Bebauungsplans ausreichende Kenntnisse hinsichtlich der Waldumwandlung bzw. zu den Baumfällarbeiten gegeben sind.</p> <p>Wie oben dargelegt und auch aus den öffentlich ausgelegten Unterlagen deutlich ersichtlich, wird hier lediglich ein Straßenraum für einen potentiellen künftigen ordnungsgemäßen Ausbau gesichert. Künftig nicht benötigte Restflächen an den Rändern können hiermit an interessierte Anlieger veräußert werden.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keinerlei Erschließungsmaßnahmen seitens der Hansestadt Rostock vorbereitet oder ausgelöst.</p> <p>Allein aus dem Abschnitt 7.3 Kosten und Finanzierung der Begründung ist deutlich zu entnehmen, dass weder Maßnahmen vorgesehen sind noch Kosten entstehen werden.</p>		


	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
Ö 5	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 29.08.2016	Posteingang am 29.08.2016	Lfd. Seite 23
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft          Amtsleiter Ralph Müller          Neuer Markt 3          18055 Rostock</p> <p style="text-align: right;">Rostock, 29.08.2016</p> <p><b>Widerspruch zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12.W.174 "Wohnen im Hürbaasweg"</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Müller,</p> <p>gegen die Punkte 3.4.3 und 3.4.5 des o. g. Entwurfs erhebe ich fristgemäß Widerspruch und schlage folgende Veränderungen vor.</p> <p>Zu 3.4.3: Für den ruhenden Verkehr wurde vor wenigen Jahren ein mehr als 5 m breiter Parkstreifen an der Westseite des Hürbaasweges angelegt und mit Holzpfosten gegen den Stadtwald abgegrenzt. Dieser Parkstreifen erstreckt sich vom Bebauungsgrundstück bis zum südlichen Ende des Hürbaasweges und ist vollkommen ausreichend für öffentliche Stellplätze für Besucher. Er könnte mit geringem finanziellem Aufwand reaktiviert werden.</p>		<p>Mit der vorliegenden Planung wurde ein Straßenquerschnitt entwickelt, der auch <u>zukünftigen</u> Anforderungen gerecht werden kann.</p> <p>In diesem Sinne wurde die entsprechende Straßenverkehrsfläche in einer Gesamtbreite von 11 m festgesetzt.</p> <p>Damit werden ein einseitiger Gehweg von 2,5 m Breite, eine Fahrbahn von 5 m Breite und ein zumindest teilweiser Längsparkstreifen von 2 m Breite, sowie die entsprechenden Bankette ermöglicht.</p> <p>Die Festsetzung der Breite der Straßenverkehrsflächen bleibt hinter der Ausdehnung des kommunalen Straßengrundstücks 35/5 zurück, besonders im westlichen Bereich.</p> <p>Der vorhandene öffentliche Straßenraum reduziert sich somit.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird keine Veränderung an den bestehenden Erschließungsanlagen vorbereitet. Die Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen sichern lediglich den durch die Fachbehörde zukünftig erkennbaren Bedarf. Das wurde im Abschnitt 3.4.2 Fließender Verkehr auch eindeutig klargestellt.</p> <p>Finanzieller Aufwand entsteht mit der vorliegenden Planung diesbezüglich in keiner Weise.</p>		

	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
Noch Ö 5	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 29.08.2016	Posteingang am 29.08.2016	Lfd. Seite 24
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Zu 3.4.5: Der an der Ostseite des Hüerbaasweges vorhandene Bürgersteig hat eine Breite von 2 Metern. Er wird vorwiegend von den Bewohnern der östlichen Seite des Hüerbaasweges und sehr selten von anderen Bürgern benutzt. Ich sehe wegen des geringen Benutzungsgrades durch wenige Bürger keinen Grund für eine Verbreiterung um 50 cm und schlage daher den Erhalt des vorhandenen Bürgersteiges und des fehlerfreien Abschnitts der Fahrbahn zwischen Tessiner Straße und Utkiek vor.</p> <p>Sollten die im o. g. Entwurf enthaltenen Punkte 3.4.3 und 3.4.5 unverändert und zu Lasten der Anwohner des Hüerbaasweges realisiert werden, behalte ich mir rechtliche Schritte vor.</p> <p>Insgesamt verletzt m. E. der o. g. Entwurf die Verhältnismäßigkeit zwischen der Errichtung von 4 Wohneinheiten und der Zerstörung von Natur und der unzumutbaren finanziellen Belastung der Anwohner des Hüerbaasweges.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Der vorliegende Bebauungsplan sieht in keiner Weise die Verbreiterung des Gehwegs und die Aufnahme und den Neubau der vorhandenen Straße Hüerbaasweg vor.</p> <p>Der angeführte Abschnitt 3.4.5 lautet auszugeweiße:</p> <p>“Die fußläufige Erschließung innerhalb des Plangebiets ist durch einen bestehenden straßenbegleitenden Gehweg auf der Ostseite des Hüerbaasweges gesichert.</p> <p>Durch den festgesetzten öffentlichen Verkehrsraum wird zukünftig ein entsprechender Ausbau auf eine Breite von 2,5 m ermöglicht. ...“</p> <p>Allein daraus und den Abschnitten 7.2 Verträge und 7.3 Kosten und Finanzierung wird deutlich, dass seitens der Hansestadt Rostock keinerlei Erschließungsmaßnahmen vorgesehen oder beabsichtigt sind.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung wurde lediglich ein Straßenquerschnitt vorgehalten, der nach der Auffassung der Fachbehörden <u>zukünftig</u> sinnvoll ist.</p> <p>Daneben sichert der Bebauungsplan die dafür notwendige Grundstücksentwicklung.</p> <p>Befürchtungen hinsichtlich einer finanziellen Belastung der Anwohner des Hüerbaasweges im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Sicherung der Errichtung von 4 Wohngebäuden gehen also ins Leere.</p>		


	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
Ö 6	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 26.08.2016	Posteingang am 30.08.2016	Lfd. Seite 25
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>An das          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und          Wirtschaft          z.Hd. Herrn Wiersch          Zimmer: 219          Neuer Markt 3          18055 Rostock</p> <p><b>Betr.: Widerspruch gegen den Bebauungsplan          Nr.09.W.174 „Wohnen am Hüerbaasweg“</b></p> <p style="text-align: right;">Rostock, den 26.08.2016</p> <p>Sehr geehrter Herr Wiersch,</p> <p>zunächst möchten wir betonen, dass wir die Bemühungen der Stadt zur Beseitigung dieses Schandflecks unseres Viertels, der alten Kaufhalle, nachhaltig begrüßen.          Wir lehnen jedoch die Art und Weise, wie dies im o.g. Bebauungsplan vorgesehen ist, ausdrücklich ab und legen gegen den Bebauungsplan in seiner jetzigen Form Widerspruch ein.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Bebauungsplan geht es nicht allein um die Wiedernutzbarmachung der schon einmal baulich genutzten Fläche sondern zusätzlich um eine sog. Nachverdichtung, die die Vernichtung von über 3300qm Wald in Kauf nimmt. Dies wird mit der „ungebrochenen Nachfrage“ nach modernen Wohnungen begründet. Dabei würde die Waldvernichtung den Bau von zusätzlich gerade einmal zwei zweigeschossigen Wohnhäusern ermöglichen! Wir halten diese „Begründung“ für nicht nachvollziehbar. Die Wohnsituation in Rostock rechtfertigt unseres Erachtens diesen Eingriff in ein intaktes Ökosystem keinesfalls. Laut Waldgesetz MV haben die Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen eine Inanspruchnahme von Waldflächen nur dann vorzusehen, soweit die Planungen und Maßnahmen nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden können.</li> </ul>		<p>Mit der vorliegenden Planung wird die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes mit der Nachnutzung der Fläche und der Nachverdichtung verbunden. Eine andere Möglichkeit der Nachnutzung dieser Fläche mit baulichen Anlagen besteht nicht.          Dass die Bestimmungen des Landesswaldgesetzes hier vollständig eingehalten werden, versteht sich von selbst.          Die zuständige Forstbehörde ist frühzeitig in die Planung eingebunden und hat die notwendige Waldumwandlung in Aussicht gestellt.          Hinsichtlich der ungebrochenen Nachfrage nach ausreichendem und modernen Wohnungen, zumal noch im vorliegenden Stadtteil, bedarf sicher keiner weiteren Begründung.</p>		


	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
Noch Ö 6	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 26.08.2016	Posteingang am 30.08.2016	Lfd. Seite 26
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben „ im Sinne einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung“ aus Sicht der Stadt „um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung“, weswegen das beschleunigte Verfahren nach §13a 1 Satz 2 Nr.1 BauGB Anwendung finden könne. Eine „Nachverdichtung“ ist dazu gedacht, den Flächenbedarf der Städte durch die Nutzung innerörtlich bereits erschlossener Flächen zu decken, um so auf den Verbrauch von Landschaft (Wiesen, Wälder) verzichten zu können! In dem o.g. Bebauungsplan geschieht genau das Gegenteil! Es handelt sich auch nicht wirklich um eine freistehende Fläche <b>innerhalb</b> einer bereits bestehenden Bebauung. Die Fläche ist weder frei noch ist sie umbaut! Wir halten somit die Begründung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für nicht nachvollziehbar.</li>   <li>- Unter Punkt 7.3. heißt es: „Grundsätzlich sind die im Plangebiet befindlichen Bauflächen durch die vorhandene Straße erschlossen.“ Die Straße würde somit den Anforderungen völlig genügen, auch wenn es zur Wiederbebauung der schon einmal genutzten Fläche käme. Das ist auch völlig plausibel, da die Straße in der Vergangenheit sogar den fast täglich anrollenden Lieferwagen der damaligen EDEKA-Filiale gewachsen war. Unter Punkt 3.4.2. wird aber „für die zukünftige Ausgestaltung des Hürbaaswegs innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs ein Straßenquerschnitt entwickelt, der auch zukünftigen Anforderungen gerecht werden kann“. Es bleibt völlig unklar, an welche Ziele von den Verfassern dieses Entwurfs mit diesen Formulierungen gedacht worden ist. Zumindest bezieht sich diese Formulierung auf Überlegungen, die gar nicht mehr das aktuelle Bebauungsvorhaben betreffen, sondern weit darüber hinaus gehen und über die die Öffentlichkeit offenkundig bewusst im Dunklen gelassen wird. Ist unter „zukünftigen Anforderungen“ der Bau weiterer Wohnhäuser zu verstehen, was <b>in jedem Fall</b> mit einer weiteren Vernichtung von Wald verbunden wäre? Für die geplanten Straßenbaumaßnahmen besteht aus unserer Sicht keinerlei Notwendigkeit.</li> </ul> <p>Aus den dargestellten Gründen lehnen wir den Bebauungsplan „Wohnen am Hürbaasweg“ in seiner jetzigen Form ausdrücklich ab und behalten uns gegebenenfalls rechtliche Schritte vor.</p>		<p>Die vorliegende Planung greift die bauliche Nutzung eines vollständig erschlossenen innerstädtischen Standortes auf. Dabei wird ein Beitrag geleistet, den Wohnbaubedarf nicht nur auf extensiven Standorten zu decken, also in die Stadtrandlage wie z.B. in Kassebohm zu gehen. Ein Bezug zu Wiesen oder Wäldern ist dem § 13a BauGB nicht zu entnehmen. Ein Bezug der Fläche zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist allein aufgrund der Lage und der vorhandenen Bebauung eindeutig gegeben. Da der Bebauungsplan genau den Anforderungen des Baugesetzbuchs zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens entspricht und dies auch in der Begründung entsprechend dargelegt wurde, wird das Verfahren auch in der begonnenen Form beendet. Im Übrigen hätte die Anwendung des Regelverfahrens kein anderes Ergebnis ergeben.</p> <p>Die nebenstehende Tatsache ist vollkommen richtig und wird in der Begründung zum Bebauungsplan auch so dargestellt.</p> <p>Unter Berücksichtigung des gesamten Hürbaaswegs wird durch die Fachbehörden tatsächlich ein zukünftiger Straßenquerschnitt gesehen, für den die notwendigen Flächen hier sinnvoller Weise gesichert werden. Dabei bleiben die festgesetzten Straßenverkehrsflächen hinter der Breite des im städtischen Eigentum befindlichen Straßenflurstücks zurück. Ein Bezug zur vorliegenden Planung hinsichtlich der Errichtung von 4 Wohngebäuden ist tatsächlich nicht gegeben. Eine befürchtete weitere Entwicklung des Wohngebiets ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Straßenbaumaßnahme ist auch nicht "geplant". Hier wird, wie in der Begründung deutlich klargestellt, lediglich eine bestimmte Flächenbreite für einen künftigen potentiellen Ausbau gesichert.</p> <p>Die Nutzung des Rechtsweges steht jedem Bürger frei.</p>		


	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
Noch Ö 6	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 26.08.2016	Posteingang am 30.08.2016	Lfd. Seite 27
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Allen am Entscheidungsprozess Beteiligten möchten wir noch einmal eindringlich vor Augen führen, dass die Fläche, auf der jetzt die verfallende Kaufhalle steht, bis 1945 bewaldet gewesen ist. In der Nachkriegszeit wurde sie zum Bau von Schulgebäuden gerodet. Aus damaliger Sicht war es eine wohl kaum kritisierbare Entscheidung, angesichts der herrschenden Nöte. Aus heutiger Sicht hat es sich um eine schmerzliche Fehlentscheidung zum Nachteil unserer natürlichen Umwelt gehandelt. Die Folgen dieser Fehlentscheidung würden durch die Realisierung des o.g. Bebauungsplans nicht beseitigt sondern noch wesentlich vertieft und vergrößert werden, obwohl wir doch heute viel mehr über unsere Abhängigkeit von der Natur wissen und in einer wohlhabenden Gesellschaft leben!</p> <p>Wir sind aber überzeugt, dass die Stadt Rostock zu Lösungen in der Lage ist, die Gesetze des Naturschutzes besser und nachhaltig berücksichtigen, ohne dass von einem „überschießenden Umgang mit der Umweltprüfung...“(s. Seite 4 unter Punkt 1.3 Ihres Entwurfs) gesprochen werden kann.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Mit der nun vorgesehenen Planung wird ein städtebaulicher Missstand durch Beseitigung und Nachnutzung der Flächen der ehemaligen Kaufhalle beseitigt.</p> <p>Selbstverständlich wird die Hansestadt Rostock die Gesetze des Naturschutzes -und des Umweltschutzes- nachhaltig berücksichtigen. Allein daher wurden im vorliegenden Verfahren ja auch die notwendigen Gutachten (Artenschutzgutachten und Baumgutachten) erarbeitet und entsprechend berücksichtigt.</p>		


	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hüerbaasweg“</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
Ö 7	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 29.08.2016	Posteingang am 31.08.2016	Lfd. Seite 28
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft  Neuer Markt 3  18055 Rostock</p> <p style="text-align: right;">Rostock, 29. August 2016</p> <p><b>Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hüerbaasweg“</b></p> <p>Sehr geehrte Damen u. Herren,</p> <p>hiermit legen wir Widerspruch gegen o.g. Bebauungsplan „Wohnen am Hüerbaasweg“ ein.</p> <p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Im Bauplan ist eine Verbreiterung und Erweiterung des Hüerbaasweges mit Parktaschen vorgesehen. Derzeit herrscht weder das Verkehrsaufkommen, um eine solche Maßnahme zu rechtfertigen, noch ist wirklich ein Bedarf an Parktaschen vorhanden.  Alle Anwohner haben ihre Parkplätze und Garagen auf den Grundstücken und nur für Besucher von 8 Anlieger-Parteien (oder dann vielleicht 10-12) eine komplette Straße umzugestalten, erscheint wenig sinnvoll, zumal die Straße auch nicht sanierungsbedürftig ist.</li> <li>2. Die finanzielle Belastung für eine Umgestaltung der Straße würde zu 90% auf die Anlieger und nur zu 10% an die Kommune fallen. Bei nur 8 Anliegern kann man leicht ermitteln, dass hier unzumutbare Belastungen für die Haushalte generiert würden.</li> </ol>		<p>Woraus die Absicht zur Verbreiterung und Erweiterung des Hüerbaaswegs geschlossen wird, ist nicht nachvollziehbar.  Im Abschnitt 3.4.2 Fließender Verkehr wurde klargestellt, dass ohne eine spezielle Verknüpfung mit der vorgesehenen Bebauung für die zukünftige Ausgestaltung des Hüerbaaswegs ein Straßenquerschnitt entwickelt wurde, der auch künftigen potentiellen Anforderungen gerecht werden kann.  In diesem Sinne wurde die entsprechende Straßenverkehrsfläche in einer Gesamtbreite von 11 m festgesetzt.  Die Festsetzungen bleiben noch hinter der Ausdehnung der vorhandenen Straßengrundstücke zurück, besonders im westlichen Bereich.  Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird in keiner Weise eine Veränderung an den bestehenden Erschließungsanlagen vorbereitet.  Die Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen sichern lediglich den durch die Fachbehörde erkannten potentiellen Bedarf. Ein Ausbau wird mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet.</p> <p>Woraus die Kostenteilung entnommen wird ist ebenfalls nicht nachvollziehbar.  Im vorliegenden Fall ist durch den Bebauungsplan mit keinen Kosten für die Anlieger des Hüerbaaswegs zu rechnen.  Das geht auch eindeutig aus den Unterlagen zum Bebauungsplan hervor.</p>		





	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
Noch Ö 7	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 29.08.2016	Posteingang am 31.08.2016	Lfd. Seite 29
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>3. Im B-Plan ist eine Fläche von ca. 6000qm angegeben. Das alte Gebäude der Kaufhalle steht in unmittelbarer Nähe zu vielen großen alten Bäumen (meist Buchen die schon mindestens ein Alter von 70 Jahren und mehr erreicht haben). Allein innerhalb der Umzäunung des alten Gebäudes wären schon mindestens 10 solcher alten Bäume betroffen. Für die gesamte Fläche müsste eine Vielzahl von Bäumen (Schätzungsweise 20-30) dem Bauvorhaben weichen.</p> <p>Dies für mögliche 2-4 Wohneinheiten durchzuführen, erscheint uns weder sinnvoll noch angemessen.</p> <p>Das alte Gebäude abzureißen, ist sicher prinzipiell nicht verkehrt, jedoch sollten aus unserer Sicht auch andere Möglichkeiten in Betracht gezogen werden.</p> <p>Als Anregung sei hier ein Abriss des Gebäudes und das Anlegen eines kleinen begehbaren Weges genannt. Wir sehen jeden Tag Menschen aus dem Seniorenheim den Utkiek runter laufen und vor dem Wald dann mit ihrem Rollator stehen bleiben, da sie dann nicht mehr weiterkommen. Ein kleiner Weg zwischen den Bäumen und eine Bank, die den Menschen die Möglichkeit zum Verweilen bietet, ist sicher eine mögliche Alternative.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Für die Umsetzung der Planung ist tatsächlich eine Waldumwandlung notwendig. Die Flächen sind auch eindeutig im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die zuständige Forstbehörde hat für die notwendige Waldumwandlung bereits ihre Zustimmung in Aussicht gestellt. Bei der Waldumwandlung ist selbstverständlich der entsprechende Ersatz zu leisten.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Fraglich bleiben dabei die Finanzierung des Abrisses und der Bau des Weges.</p>		


	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
Ö 8	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 30.08.2016	Posteingang am 01.09.2016	Lfd. Seite 30
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>An das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p><b>Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 12.w.174 „Wohnen am Hüerbaasweg“</b></p> <p style="text-align: right;">Rostock den 30.08.2016</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit widersprechen wir dem Bebauungsplan Nr. 12.w.174 „Wohnen am Hüerbaasweg“ aus folgenden Gründen:</p> <p>Bereits mit Bürgerbeschluss Nr. 2011/BV/2197 wurde der Antrag über die Aufstellung des B-Planes Nr. 12.w.174 „Wohnen am Hüerbaasweg“ durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock abgelehnt.</p> <p>Wesentliche Gründe waren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Schutz des Baumbestandes des Waldgebietes „Crammons Tannen“ und der damit in Zusammenhang stehenden Waldumwandlung.</li> <li>• Dass eine Bebauung auch über Artikel 34 des Baugesetzes hätte entwickelt werden können.</li> </ul> <p>Somit wäre sowohl der Abriss der „Ex-Kaufhalle“ möglich gewesen, als auch eine angemessene, in die Umgebung eingepasste Bebauung. Größere, schädliche Einflüsse auf die Natur wären nicht zu erwarten gewesen. Sehr kritisch wurde vor allem von der Mehrheit der Abgeordneten der Aufwand bewertet, da für nur ein zu verkaufendes Grundstück im Verhältnis sehr viele Bäume gefällt werden sollten.</p> <p>Folgerichtig wurde auch der Widerspruch der Verwaltung der Hansestadt Rostock gegen den Bürgerschaftsbeschluss wiederholt durch die Mehrheit der Abgeordneten abgelehnt.</p> <p>Vier Jahre später wurde erneut die Beschlussvorlage über die Auslegung des B-Planes Nr. 09.w.174. in die Bürgerschaft eingebracht. Der nunmehr vorliegende B-Plan 12.w.174 soll nebenrangig den Missstand der Kaufhallenruine auflösen, jedoch investorenfreundlich ein Optimum an Ertrag und Verkaufsfläche im Wohnbereich schaffen. Dies geht jedoch zu Lasten eines gewachsenen Waldbestandes und der Vielzahl von Eulen- und anderen Vogelarten (z.B. Waldkauz) und Fledermausarten.</p>		<p>Die nebenstehenden Darstellungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angenommene Bebaubarkeit des Grundstücks auf der auf den ersten Blick berechtigten Grundlage des § 34 BauGB -Innenbereich-, hat einer rechtlichen Prüfung in der Praxis nicht standhalten können.</p> <p>Allein auf der Grundlage des § 34 BauGB war eine Waldumwandlung nicht zu erreichen. Dies setzt ein überwiegendes öffentliches Interesse voraus, das sich nur im Wege einer Planung, d.h. durch die Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer städtebaulichen Satzung, begründen lässt.</p> <p>Die notwendige Waldumwandlung wurde durch die zuständige Forstbehörde zwischenzeitlich auch in Aussicht gestellt.</p> <p>Hier wird die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes mit der Möglichkeit der Errichtung moderner Wohnungen verbunden. Dabei wird privates Kapital für öffentliche Interessen aktiviert. Im vorliegenden Fall ist kaum von einem Optimum an Ertrag auszugehen, wenn man allein den Kostenaufwand für vorbereitende Maßnahmen und den Abriss erkennt. Die Auswirkungen auf den gesetzlichen Artenschutz wurden durch ein entsprechendes Gutachten untersucht. Unzulässige Auswirkungen wurden dort nicht festgestellt.</p>		


	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
Noch Ö 8	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 30.08.2016	Posteingang am 01.09.2016	Lfd. Seite 31
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Insofern ist die dafür notwendige Waldumwandlung aus unserer Sichtweise <u>nicht</u> überwiegend in öffentlichem Interesse. Die reine Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, der auch durch eine Kompensationsmaßnahme mit Neubepflanzung hätte gelöst werden können, steht somit nicht maßgeblich im Zusammenhang mit der Folge einer Waldumwandlung und des öffentlichen Interesses.</p> <p>Auch das angestrebte, beschleunigte Verfahren ist daraus resultierend nicht notwendig.</p> <p>Der hiermit eingereichte Widerspruch bezieht sich sowohl auf die kompakte, überdimensionierte Wohnbebauung im Verhältnis zur angedachten Waldumwandlung, als auch auf etwaig damit im Zusammenhang stehende Umlagekosten für die Anwohner des Hürbaasweges für Straßen und andere derzeit nicht aufgeführte und noch nicht ersichtliche Kosten.</p> <p>Eine <u>rein ausgleichende</u> Baumaßnahme von einem, maximal zwei Wohngebäuden, die sich harmonisch in die Natur und die Bestandswohngebäude einpassen, findet unsere Zustimmung. Diese würde dann weder die Straße, noch die Gehwege kostenintensiv verändern müssen.</p>		<p>Das öffentliche Interesse wird durch die für die Satzung erforderlichen Mehrheitsbeschlüsse der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock festgestellt. Selbstverständlich ließe sich der städtebauliche Missstand auch durch Erwerb der ehemaligen Kaufhalle, deren Abriss und Entsorgung mit anschließender Nutzung als Kompensationsfläche, realisieren. Dabei würden erhebliche Kosten auf die Hansestadt Rostock zukommen und der Flächenverbrauch in den Randgebieten der Hansestadt Rostock befördert. Allein durch die Förderung der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist der vorliegende Bebauungsplan gerechtfertigt.</p> <p>Die durch den Bundes-Gesetzgeber ausdrücklich eröffnete Möglichkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurde in der Begründung zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans dargelegt, dessen Anwendung ausführlich begründet und gerechtfertigt.</p> <p>Die Möglichkeit der Errichtung von bis zu zwei Doppelhäusern als überdimensioniert zu betrachten, ist nicht nachvollziehbar. Die Regelungen des Landeswalgesetzes M-V erfordern einen Abstand von in der Regel 30 m für bauliche Anlagen vom Wald. Der vorliegende Bebauungsplan ist auch in keiner Weise mit Umlagekosten für die Anwohner des Hürbaasweges etwa für Straßen oder andere Kosten verbunden. Dies war der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans auch zu entnehmen.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung werden genau die genannten zwei Wohngebäude (2 Doppelhäuser, 2 Einzelhäuser oder je 1 Doppel- oder Einzelhaus) ermöglicht. Weder für die Straße noch den Gehweg sind kostenintensive Veränderungen vorgesehen. Mit den Festsetzungen zur Straßenverkehrsfläche erfolgt lediglich eine den durch die Fachbehörde festgestellte, den erkennbaren zukünftigen Anforderungen gerecht werdende Flächensicherung, die noch hinter den heutigen Flächenbreite des städtischen Straßenflurstücks zurück bleibt.</p>		

	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
Noch Ö 8	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 30.08.2016	Posteingang am 01.09.2016	Lfd. Seite 32
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Folgende Fragen ergeben sich anhand des vorliegenden B-Plans.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wer trägt die Planungskosten?</li> <li>2. Wer übernimmt die Erschließungskosten?</li> <li>3. Sind Kostenumlagen auf die Einwohner geplant, z.B. im Straßenbereich bei einer derzeit einwandfreien und intakten Straße und Infrastruktur?</li> <li>4. Wie hoch können genau – ohne Ausnahmeregelung - die geplanten Gebäude von Oberkannte Bordstein, bis zur Dachspitze gebaut werden? (Angabe der genauen Art der Gebäude und genauen Maße der Höhen- und Seitenbegrenzung) Es treten selbst bei fachkundigen Personen, wie z.B. bei Ortsbeiratsmitgliedern unterschiedliche Aussagen zur Bebauung auf</li> <li>5. Wieviel Bebauung genau kann auf Grundlage des B-Planes Nr. 12.w.174 maximal umgesetzt werden?</li> </ol>		<p>Die Planungskosten trägt die Hansestadt Rostock.</p> <p>Erschließungskosten entstehen keine. Das war auch Gegenstand der Begründung zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans.</p> <p>Da keine Erschließungsmaßnahmen erfolgen, sind auch keinerlei Umlagen für die Anwohner des Hüerbaaswegs geplant.</p> <p>Die gewünschten Angaben waren eindeutig dem Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans zu entnehmen. Sie orientieren sich an den vermessungstechnisch festgestellten Höhen der bestehenden benachbarten bzw. gegenüberliegenden Gebäuden.</p> <p>Bei zwei Vollgeschossen darf die Traufhöhe 30,5 m über HN und die Firsthöhe 36,5 m über HN betragen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Höhenlage des anstehenden Geländes ergeben sich damit eine Traufhöhe von etwa 4,5 m und eine Firsthöhe von etwa 10,5 m über Grund.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB. Dabei werden grundsätzlich das Maß und die Art der baulichen Nutzung bestimmt.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird die Art der Nutzung auf ein allgemeines Wohngebiet eingegrenzt und die zulässige Grundflächenzahl auf 0,3 bestimmt. Für die überbaubare Grundstücksfläche wurde mittels Baugrenzen eine Fläche von etwa 41 x 15 m vorgesehen. In diesem Rahmen liegen die Gestaltungsmöglichkeiten der späteren Bauherren.</p> <p>Das ermöglicht unter Berücksichtigung der Abstandsregelungen der Landesbauordnung M-V etwa die Errichtung von zwei Doppelhäusern. Selbstverständlich sind auch die Errichtung zweier Einzelhäuser oder je eines Einzel- oder Doppelhauses vorstellbar.</p>		


	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
Noch Ö 8	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 30.08.2016	Posteingang am 01.09.2016	Lfd. Seite 33
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>6. Warum wurden keine konkreten, für den Investor verbindlichen Festlegungen getroffen, wie viele Gebäude möglich sind? Die vorliegenden Daten sind aus unserer Sicht noch zu unkonkret und lassen für den Investor zu viel Spielraum zu.</p> <p>7. Wie sind zukünftig der ruhende und der fließende Verkehr geplant?</p> <p>8. Hat die Stadt das Grundstück bereits verkauft?</p> <p>9. Gibt es ein Vorkaufsrecht des Betreibers der „Ex-Kaufhalle“?</p> <p>10. Wird das Grundstück zum Verkauf ausgeschrieben? Wenn ja, wann und wo?</p>		<p>Festsetzungen zur Zahl der Gebäude zu treffen, entzieht sich dem Ermächtigungsrahmen des § 9 BauGB.</p> <p>Es ist auch nicht erkennbar, warum weitere Festsetzungen getroffen werden sollten, die den gesetzlich vorgegebenen Rahmen weiter einschränken.</p> <p>Spielräume für Investoren sind bei Wahrung des öffentlichen Interesses ein Gegenstand der Bauleitplanung, die ja nur die Aufgabe einer Rahmensetzung hat und vorrangig die städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung steuern soll.</p> <p>Für den ruhenden und fließenden Verkehr enthält die vorliegende Planung keinerlei spezielle Regelungen. Dazu besteht auch keinerlei Veranlassung.</p> <p>Der fließende Verkehr wird durch den vorhandenen Hürbaasweg und die Tessiner Straße (B 110) ausreichend gesichert.</p> <p>Die notwendigen Stellplätze der Neubebauung sind gemäß LBauO M-V grundsätzlich auf den Grundstücken einzuordnen bzw. sind die Bestimmungen 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 Städtischen Anzeiger, zu beachten.</p> <p>Die abweichende Bestimmung unter Punkt 5.5 des Text (Teil B) zur Anzahl der notwendigen Stellplätze bei Altenwohnungen ist zu beachten. Danach sind auch für Altenwohnungen 1-2 Stellplätze je Wohnung herzustellen und vorzuhalten.</p> <p>Grundstücksangelegenheiten der Hansestadt Rostock entziehen sich verständlicher Weise der öffentlichen Diskussion. Von daher soll die nebenstehende Frage hier nicht erörtert werden.</p> <p>Gleiches gilt für die nebenstehende Frage. Wobei festzustellen sei, dass der Betreiber der „Ex-Kaufhalle“ im Verhältnis zum Eigentümer wohl kaum eine Rolle spielen dürfte.</p> <p>Auch zur nebenstehenden Frage gilt keine öffentliche Auskunftspflicht. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass durch die Fachämter der Hansestadt Rostock die gesetzlich vorgeschriebenen Modalitäten eingehalten werden.</p>		


	<p align="center"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
Noch Ö 8	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 30.08.2016	Posteingang am 01.09.2016	Lfd. Seite 34
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>11. Die Stadt hatte seinerzeit 2011 mit Verkaufseinnahmen von ca. 200'000 EUR geplant</p> <p>12. Wird das Grundstück erst mit genehmigtem mit B-Plan verkauft?</p> <p>13. Unter welchen Voraussetzungen besteht die Möglichkeit des Kaufs des Grundstückes durch weitere Investoren?</p> <p>Der Beantwortung unseres Widerspruchs und unserer Fragen sehen wir nach Auswerten aller Hinweise der Träger der öffentlichen, sowie privaten Belange konstruktiv und fair entgegen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Zu allen drei nebenstehenden Fragen besteht keinerlei öffentliche Auskunftspflicht durch die Hansestadt Rostock. Grundstücksangelegenheiten entziehen sich der öffentlichen Darlegung, insbesondere im Voraus.</p> <p>Mit dem vorliegenden Beschluss werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass ein nachvollziehbares Ergebnis mitgeteilt werden kann.</p>		


	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
Ö 9	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 01.09.2016	Posteingang am 01.09.2016	Lfd. Seite 35
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>An das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung u. Wirtschaft          Neues Markt 3          18055 Rostock</p> <p>Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 12.W.174          "Wohnen am Hürbaasweg"</p> <p style="text-align: right;">Rostock, 01.09.16</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit reichen wir form- und fristgerecht Widerspruch gegen den o.g. B-Plan "Wohnen am Hürbaasweg" ein. Im einzelnen betrifft mein Widerspruch folgende Punkte:</p> <p>1. Die geplante Aufnahme und Verbreiterung von einer vollkommen intakten Straße und des Fußweges gegenüber der Errichtung von lediglich 4 Wohneinheiten betrachten wir als Verschwendung für die mit 10% der Bausumme zu belastende Kommune (nach § 127 u. 129 Abs. 1, Satz 3 des Baugesetzbuches) und als besonders unverhältnismäßig und sozial unzumutbar für die mit 90% zu belastenden 8 Anwohnerparteien, deren Mehrzahl sich zudem im Rentenalter befindet.</p> <p>Im Falle einer Realisierung der Straßenverbreiterung mit finanziellen Belastungen der Anwohner werden wir uns rechtliche Schritte vorbehalten.</p>		<p>Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Abschnitt 3.4.2 Fließender Verkehr wurde klargestellt, dass ohne eine spezielle Verknüpfung mit der vorgesehenen Bebauung für die zukünftige Ausgestaltung des Hürbaaswegs ein Straßenquerschnitt entwickelt wurde, der auch künftigen Anforderungen gerecht werden kann.</p> <p>In diesem Sinne wurde die entsprechende Straßenverkehrsfläche in einer Gesamtbreite von 11 m festgesetzt. Es ist nicht erkennbar und auch nicht dargelegt, woraus die Aufnahme und Verbreiterung der vorhandenen Straße im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschlossen wird.</p> <p>Eine Verschwendung bei nicht vorgesehenem Straßenausbau und eine Kostenbeteiligung der Stadt oder der Anwohner kann nicht erkannt werden.</p> <p>Die aufgeführten §§ des BauGB sind im vorliegenden Fall nicht zutreffend.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird in keiner Weise eine Veränderung an den bestehenden Erschließungsanlagen vorbereitet.</p> <p>Die Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen sichern lediglich den durch die Fachbehörde erkannten potentiellen Bedarf.</p>		


	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
Noch Ö 9	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 01.09.2016	Posteingang am 01.09.2016	Lfd. Seite 36
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>2. Im B-Plan ist nicht ersichtlich, welche Bäume in welcher Anzahl gefällt werden sollen.</p> <p>Bis heute gibt es keine genaue Auskunft, welche Bäume und vor allem wie viele gefällt werden sollen. Aus unserer Sicht sind mindestens 20-30 von einem Alter von ca. 70-80 Jahren betroffen. Die Abholzung dieser Bestände würde auch noch größere negative Auswirkungen auf die Abarbeitung der durch den Verkehr von der Tessiner Str. hervorgerufenen Luftbelastungen haben als bisher. Ebenfalls ist die Lärmbelästigung durch den Verkehr auf o.g. Straße schon oberhalb der zulässigen Grenze.</p> <p>Wir behalten uns vor, wenn nötig, die Baumfällarbeiten durch eine entsprechende einstweilige Verfügung zu verhindern.</p>		<p>Im Bebauungsplan sind die bestehenden Waldflächen (überwiegend Rotbuche mit einem Alter von 100-130 Jahren) gekennzeichnet, die zur Waldumwandlung vorgesehen sind.</p> <p>Gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V haben bauliche Anlagen einen Abstand von in der Regel 30 m zum Wald einzuhalten. Daraus ergibt sich die Fläche, von der die entsprechenden Bäume zu entfernen sind. Die Anzahl der Bäume ist dabei ohne Belang. Die Umwandlung des Waldes in Bauland wurde durch die zuständige Forstbehörde in Aussicht gestellt. Die nicht zur Umwandlung vorgesehenen Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wald festgesetzt.</p> <p>Die Auswirkungen des Lärms von der Tessiner Straße wurden durch eine entsprechende schalltechnische Untersuchung untersucht. Die Ergebnisse sind durch die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche aus dem Entwurf des Bebauungsplans ersichtlich.</p> <p>Auch sind die entsprechenden Festsetzungen für die ermöglichte Neubebauung getroffen worden. Der Schutz der vorhandenen Bebauung ist kein Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Eine generelle Überschreitung zulässiger Grenzwerte kann nicht aus der Untersuchung abgeleitet werden. Bereits in einem Abstand von ca. 35 m wird der Lärmpegelbereich III der DIN 4109 erreicht.</p>		



	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
Noch Ö 9	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 01.09.2016	Posteingang am 01.09.2016	Lfd. Seite 37
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Zusammenfassend wenden wir uns mit unserem Widerspruch nicht prinzipiell gegen einen Abriss der alten Kaufhalle und auch nicht gegen einen Wohnungsbau auf der freierwerdenden Fläche, auch, wenn dabei einzelne Bäume gefällt werden müssen. Unser Widerspruch gegen den vorgelegten B-Plan bezieht sich ausschließlich auf die mangelnde Transparenz und Konkretheit des Ausmaßes notwendiger Baumfällarbeiten, sowie besonders gegen die sachlich nicht begründbare Verbreiterung der Straße bei lediglich 4 (?) neuen Wohneinheiten zu finanziellen Kosten der Kommune und hauptsächlich der Anwohner. 4-6 neue zu erwartende Autos auf den Stellflächen der neuen Wohneinheiten rechtfertigen nämlich in keinem Falle eine Straßenverbreiterung, wenn nicht weitere Baumaßnahmen vorgesehen sind !?</p> <p>Im Falle einer Straßenverbreiterung und damit erhöhtem Verkehrsaufkommen wäre der Straßenlärm zusätzlich zum dem vor der Terrasse nicht mehr rumklopfen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass mit den oben gemachten Erläuterungen nun ausreichende Kenntnisse hinsichtlich der Waldumwandlung bzw. zu den Baumfällarbeiten gegeben sind.</p> <p>Wie aus der öffentlich ausgelegten Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich, wird hier lediglich ein Straßenverkehrsflächenbreite festgesetzt, der einen zukünftigen ordnungsgemäßen Ausbau sichern hilft, umgekehrt aber auch die Veräußerung städtischer Teilflächen, die hierfür künftig nicht benötigt werden, ermöglicht.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keinerlei Erschließungsmaßnahmen seitens der Hansestadt Rostock vorbereitet oder ausgelöst.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, woraus eine Befürchtung zu finanziellen Lasten für die Kommune oder die Anwohner entstehen konnte.</p> <p>Allein aus dem Abschnitt 7.3 Kosten und Finanzierung der Begründung ist zu entnehmen, dass weder Straßenbaumaßnahmen vorgesehen sind, noch Kosten für die Anlieger entstehen werden.</p> <p>Mangelnde Transparenz und Konkretheit können daher nicht gesehen werden.</p>		



	<p align="center"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
Ö 10	Betroffene Bürgerin	Schreiben vom 01.09.2016	Posteingang am 01.09.2016	Lfd. Seite 38
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p><b>Von:</b>  <b>An:</b> &lt;stadtplanung@rostock.de&gt;  <b>Datum:</b> 01.09.2016 09:37  <b>Betreff:</b> Nachricht von</p> <p>Name Vorname:          Strasse / Nr.:          PLZ / Ort:          Land:          Telefon:          Telefax:          E-Mail:</p> <p>Anliegen:          -----</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>dem Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ bzw. Nr. 09.W.174 möchte ich hiermit widersprechen, aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geplante Bauvorhaben stehen in keinem Verhältnis zum derzeitigen baulichen Missstand der Beseitigung der Kaufhalle</li> <li>- Bäume müssten gefällt werden</li> <li>- Seltene Eulenarten würde darunter leiden, wenn in den Wald "Cramonstannen" eingegriffen wird.</li> </ul>		<p>Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Abriss und Ersatz der ehemaligen Kaufhalle durch etwa zwei Doppelhäuser erscheint durchaus in einem ausgewogenen Verhältnis.</p> <p>Das Fällen von Bäumen ergibt sich aus der nach Landeswaldgesetz M-V notwendigen Waldumwandlung.</p> <p>Hinsichtlich des gesetzlich zu beachtenden Artenschutzes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein profiliertes ökologisches Unternehmen erarbeitet.</p> <p>Unter Kapitel 3.6.2 der Begründung zum Entwurf wurde ausführlich darauf hingewiesen, dass untersucht wurde, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse Felduntersuchungen durchgeführt. Dort wird zusammenfassend festgestellt, dass für die Europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie unter genannten Voraussetzungen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.</p>		


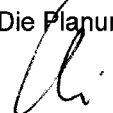
	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
Noch Ö 10	Betroffene Bürgerin	Schreiben vom 01.09.2016	Posteingang am 01.09.2016	Lfd. Seite 39
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>- Unausreichende Begründung des derzeitigen B-Planes und unzureichende Untersuchung der Natur durch Sachverständige</p> <p>- Lärmbelastung der derzeitigen wird Anwohner signifikant erhöht, Verkehrsfluss wird erhöht, derzeitige Liegenschaften verlieren an Wert</p> <p>Als Rostocker und Anwohner des Hürbaasweges, wenn ich meine Eltern besuche die noch dort wohnen, habe ich ein grosses Interesse am Schutz des umliegenden Waldes, der Bäume und des Artenreichtums. Wie wäre es z.B. mit einer Umfunktionierung der Kaufhalle in ein schönes Ausflugscafe oder Restaurant oder eine Seniorenbegegnungsstätte?</p> <p>Vielen Dank im Voraus für Ihre Stellungnahme und die Beschränkung des B-Planes ausschliesslich auf die Kaufhalle.</p> <p>mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Die Begründung zum Entwurf enthielt die Darlegung des gewählten Verfahrens mit der Aufführung der notwendigen Voraussetzungen und die Darstellung der Notwendigkeit des vorliegenden Verfahrens.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Natur wurden ein Baumgutachten und die oben angeführte Untersuchung hinsichtlich der Auswirkungen auf geschützte Arten erarbeitet. Daraus wurden auch die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans erarbeitet.</p> <p>Mit dem Bau von etwa 4 Wohnungen kann keine signifikante Erhöhung des Verkehrsflusses verbunden werden.</p> <p>Das Interesse kann nachvollzogen werden. Der Hansestadt Rostock liegen allerdings keine Interessensbekundungen für eine Nutzung beispielsweise als Ausflugscafe oder Restaurant vor. Der Festsetzungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplans steht dem aber in keiner Weise entgegen. Gemäß der textlichen Festsetzungen sind im allgemeinen Wohngebiet die Nutzungsarten Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungsarten nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Lediglich Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.</p> <p>Es bleibt jedoch festzustellen, dass jede Form einer baulichen Nutzung mit der Notwendigkeit einer Waldumwandlung verbunden wäre.</p>		


		HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		
1.	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	Schreiben vom 03.08.2016	Posteingang am 19.08.2016	Lfd. Seite 40
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div><div><div>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern</div><div>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</div><div></div></div><div><div><div>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin</div><div>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung u. Wirtschaft Neuer Markt 3 DE-18055 Rostock</div></div><div><div>bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 588-48256255 E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de Internet: http://www.lverma-mv.de Az: 341 - TOEB201600707</div><div>Schwerin, den 03.08.2016</div></div></div><div><div><div><b>Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern</b> hier: B-Plan nr.12 W 174 Wohnen am Hüerbaasweg in Rostock</div><div>Ihr Zeichen: .</div><div>Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte</div><div>Sehr geehrte Damen und Herren,</div><div>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</div><div>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</div><div>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</div><div>Frank Tonagel</div></div></div></div>		<div><div>Die Mitteilung davon, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, wird zur Kenntnis genommen.</div><div>Das Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock wurde im vorliegenden Verfahren beteiligt. Von dort wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht.</div></div>		


Die Mitteilung davon, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, wird zur Kenntnis genommen.

Das Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock wurde im vorliegenden Verfahren beteiligt.  
Von dort wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht.


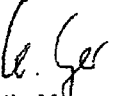
	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
2.	Amt für Raumordnung und Landesplanung; Region Rostock	Schreiben vom 21.04.2016	28.04.2016	Lfd. Seite 41
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p><b>Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK</b></p> <p><small>[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock]</small></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>Hansestadt Rostock            Amt für Stadtentwicklung,            Stadtplanung und Wirtschaft            Holbeinplatz 14            18069 Rostock</p> </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div> <p>Bearbeiter: Herr Butschkau            Tel. 0381-331 89 450            Fax 0381-331 89 470            e-mail:  <a href="mailto:poststelle@afrr.mv-regierung.de">poststelle@afrr.mv-regierung.de</a></p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div> <p>Ihr Zeichen 61.31/Wie</p> </div> <div> <p>Ihr Schreiben vom 17.03.2016</p> </div> <div> <p>Unser Zeichen 110-506.12/12.WA.174</p> </div> <div> <p>Durchwahl 89463</p> </div> <div> <p>Datum 21.04.2016</p> </div> </div> <p><b>Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.WA.174 der Hansestadt Rostock „Wohnen am Hürbaasweg“</b></p> <p>Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsanzeige der Hansestadt Rostock vom 17.03.2016 (Posteingang 30.03.2016) mit Anlage</li> </ul> <p><b>1. Planungsinhalt</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Neuordnung und städtebaulichen Aufwertung einer ca. 1,0 ha großen Fläche (Gelände der seit vielen Jahren funktionslosen ehemaligen „Kaufhalle“ am Hürbaasweg), dadurch</li> <li>2. Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen, die in den letzten Jahren durch Funktionsverlust gekennzeichnet waren, für den Wohnungsbau in offener Bauweise in den Hausformen EH/DH, die die nähere Umgebung bereits prägen,</li> <li>3. städtebaulich klare Definition der Waldgrenze westlich und südlich des Hürbaaswegs einschließlich einer Waldumwandlung auf Flächen mit teils überalterten, das Wohnen gefährdenden Bäumen mit paralleler Ersatzaufforstung für die zu fällenden Bäume</li> </ol> <p>vermittels eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.</p>		<p>Die nebenstehenden Planungsinhalte entsprechen den Absichten der Hansestadt Rostock.</p>		


	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
Noch 2.	Amt für Raumordnung und Landesplanung; Region Rostock	Schreiben vom 21.04.2016	28.04.2016	Lfd. Seite 42
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p><b>2. Erfordernisse der Raumordnung</b></p> <p>Für die angezeigte Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Mai 2005 und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Als geltende Ziele der Raumordnung sind hier vor allem die RREP-Programmsätze Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, und Z 3.1.2 (3), Stadt-Umland-Raum Rostock, zu beachten.</p> <p>Rostock ist im LEP als Oberzentrum festgelegt. Die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weist die Hansestadt als ein Vorbehaltsgebiet Tourismus/Tourismus-schwerpunktraum an der Küste (Programmsatz G 3.1.3 (1)/3.1.3. (2)) aus.</p> <p><b>3. Ergebnis der Prüfung</b></p> <p>Die angezeigte Planung entspricht den Zielen der Raumordnung.</p> <p>In der Hansestadt Rostock besteht gegenwärtig eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen sowohl für den Geschosswohnungsbau als auch für Einfamilienhäuser, die ohne entsprechende Neuausweisung nicht zu befriedigen ist.</p> <p>Der Rückgriff auf im Siedlungsbestand vorhandene Flächen bei gleichzeitiger Neuordnung und städtebaulichen Aufwertung entspricht dem Ziel der Raumordnung „Innen- vor Außenentwicklung“, Programmsatz Z 4.1 (3) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms, indem der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen eingeräumt wird.</p> <p>Gleichzeitig besteht Übereinstimmung mit den Leitlinien zur Siedlungsentwicklung Wohnen des Entwicklungsrahmens Stadt-Umland-Raum Rostock (Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011), wonach vorrangig die Wohnflächenentwicklung in der Kernstadt zu sichern ist.</p> <p>Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. <b>2_048/16</b> erfasst.</p> <p>  Schädle  Amtsleiter</p>		<p>Die Feststellung, dass die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung entspricht, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hansestadt Rostock ist übereinstimmend neben der Förderung der Innenentwicklung durch Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung und Nachverdichtung auch bestrebt, den dringenden Wohnbedarf auf ihrem Gebiet zu decken.</p>		

		<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>																		
		Noch 2.	Amt für Raumordnung und Landesplanung; Region Rostock	Schreiben vom 31.08.2016	31.08.2016	Lfd. Seite 43														
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>																		
<p> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft - Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b>  <b>Ausgedruckt am 7. September 2016, 10:32</b> </p> <table border="1"> <tr> <th>Nr.: 1007</th> <th>Angaben zur Stellungnahme</th> </tr> <tr> <td>eingereicht am:</td> <td>Verfahrensschritt:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Beteiligung TöB</td> </tr> <tr> <td>31.08.2016</td> <td>Einreicher/TöB: <b>Amt für Raumordnung und Landesplanung</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Name: Butschkau</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Abteilung: Keine Abteilung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Dokument: Gesamtstellungnahme</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Datei: Rostock_B 12.W.174_Wohnen am Hürbaasweg_Entwurf.pdf</td> </tr> </table>		Nr.: 1007	Angaben zur Stellungnahme	eingereicht am:	Verfahrensschritt:		Beteiligung TöB	31.08.2016	Einreicher/TöB: <b>Amt für Raumordnung und Landesplanung</b>		Name: Butschkau		Abteilung: Keine Abteilung		Dokument: Gesamtstellungnahme		Datei: Rostock_B 12.W.174_Wohnen am Hürbaasweg_Entwurf.pdf			
Nr.: 1007	Angaben zur Stellungnahme																			
eingereicht am:	Verfahrensschritt:																			
	Beteiligung TöB																			
31.08.2016	Einreicher/TöB: <b>Amt für Raumordnung und Landesplanung</b>																			
	Name: Butschkau																			
	Abteilung: Keine Abteilung																			
	Dokument: Gesamtstellungnahme																			
	Datei: Rostock_B 12.W.174_Wohnen am Hürbaasweg_Entwurf.pdf																			
<p> <b>Stellungnahme</b> </p> <p>         Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB          hier: <b>Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 12.W.174 der Hansestadt Rostock „Wohnen am Hürbaasweg“</b>          Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:          • Satzung/Planzeichnung M 1:1.000 (Entwurf, Stand 14.03.2016)          • Begründung zum B-Plan mit Grünordnungsteil (Entwurf, Stand 14.03.2016)  <b>1. Planungsinhalt</b>          Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstands bei gleichzeitiger Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer seit Jahren durch Funktionsverlust gekennzeichnet Fläche (Gelände der ehemaligen „Kaufhalle“ am Hürbaasweg) für den Wohnungsbau (WA, ca. 4 WE), einschließlich einer Waldumwandlung.          Der Plangeltungsbereich beträgt ca. 0,6 ha.          Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ist für das Plangebiet teilweise Wohnbaufläche und teilweise Fläche für Wald dargestellt. Der FNP soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.       </p>		<p> <b>Abwägung/ Empfehlung</b> </p> <p>         k.A.       </p> <p>         Auch die mit der landesplanerischen Stellungnahme festgestellten Planungsinhalte werden bestätigt.           Ebenso die Berichtigung des Flächennutzungsplans.       </p>																		

	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
Noch 2.	Amt für Raumordnung und Landesplanung; Region Rostock	Schreiben vom 31.08.2016	31.08.2016	Lfd. Seite 44
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p><b>2. Beurteilungsgrundlagen</b></p> <p>Der Entwurf des B-Planes Nr. 12.W.174 der Hansestadt Rostock „Wohnen am Hürbaasweg“ wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.</p> <p><b>3. Ergebnis der Prüfung</b></p> <p>Meine Stellungnahme vom 21.04.2016 zur o. g. Planung bleibt weiterhin gültig.</p> <p>Zum grünordnerischen Begründungsteil werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben.</p> <p>Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. <b>2_048/16</b> erfasst.</p> <p> gez. Schäde Amtsleiter</p>		<p>Die Beurteilungsgrundlagen und das Ergebnis der Prüfung werden zur Kenntnis genommen.</p>		

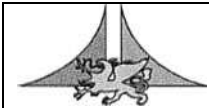


	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hüerbaasweg“</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
3.	Amt für Schule und Sport	Schreiben vom 06.09.2016	Posteingang am 08.09.2016	Lfd. Seite 45
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>von: 40</p> <p style="text-align: right;">2016-09-06 Sachb.: Frau Karnowsky Tel. -4023 Gz. 40.20/40.20-11</p> <p>an: 61</p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hüerbaasweg“</b>  <b>hier: Stellungnahme des Amtes für Schule und Sport</b></p> <p>Mit Schreiben vom 26.07.2016 wurde hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hüerbaasweg“ um eine fachamtliche Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.</p> <p>Diesbezüglich wird seitens des Amtes 40 zu der benannten Fläche wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Bei der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als Einzel- oder Doppelhäuser mit insgesamt circa 4 Wohneinheiten in Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes ist aus schulentwicklungsplanerischer Sicht festzustellen, dass ein bedarfsgerechtes Angebot mit den im Wohnumfeld vorhandenen Schulstandorten sichergestellt ist.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die 4. Fortschreibung und Aktualisierung des Schulentwicklungsplanes der Schulnetze der allgemein bildenden Schulen der Hansestadt Rostock für den Planungszeitraum der Schuljahre 2015/16 bis 2019/20 und für den Prognosezeitraum 2020/21 bis 2025/26.</p> <p>In der Planungsunterlage sind die Absicherung der künftigen schulischen Bedarfe durch die bestehenden Schulstandorte sowie die baulichen Optimierungen bzw. Ergänzungen ausgewiesen.</p> <p>Gleiches gilt für die Abdeckung der Sportbedarfe, welche durch die 3. Fortschreibung des Sportstättenentwicklungsplans der Hansestadt Rostock dargestellt wurden.</p> <p>  Martin Meyer</p>		<p>Die Feststellung, dass aus schulentwicklungsplanerischer Sicht ein bedarfsgerechtes Angebot sichergestellt ist, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ebenso die Feststellung zur Abdeckung des Sportbedarfs.</p>		

	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
4.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Schreiben vom 08.09.2016	Posteingang am 08.09.2016	Lfd. Seite 46
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft - Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“</b></p> <p><b>Verfasser</b> Margit Müller  <b>TöB</b> Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege  <b>Abteilung</b> Keine Abteilung  <b>Status</b> Entwurf  <b>Dokument</b> Begründung  <b>Absatz</b> 2.6.2. Artenschutz  <b>Datei</b> nicht vorhanden  <b>Verortung</b> nicht vorhanden</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans <b>Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“</b> war im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags (AFB), der durch das Büro für ökologische Studien Dr. Norbert Brielmann aus Rostock erstellt wurde, zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zur einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse Felduntersuchungen durchgeführt. Stand des AFB ist der <del>07.04.2016</del> <b>16.03.2016</b>.</p> <p><del>Dort wird zusammenfassend festgestellt:</del></p> <p><del>Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ war im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags gutachterlich zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse Felduntersuchungen durchgeführt.</del></p> <p>Im Ergebnis der Untersuchungen wurden für die Europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ersatzmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen.</p> <p>Nachfolgend werden die Maßnahmen aufgeführt, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich <del>ist</del> <b>sind</b>. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ersatz von vorhabensbedingten Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG führen können.</p>		<p>Die nebenstehenden Anregungen werden in die Begründung übernommen.</p>		

Noch 4.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Schreiben vom 08.09.2016	Posteingang am 08.09.2016	Lfd. Seite 47
---------	--	--------------------------	---------------------------	---------------

## ABWÄGUNG



**HANSESTADT ROSTOCK**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"**  
**ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS**

Noch 4. | Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege | Schreiben vom 08.09.2016 | Posteingang am 08.09.2016 | Lfd. Seite 48

**STELLUNGNAHME**

**Prüfprotokoll (Bauleitplanungen)**

Bearbeiter: Dr. Christine Richter

**Abnahme artenschutzrechtlicher Auseinandersetzungen**

Az (UNB): 6712AS004\_16

Planung: Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ in Brinckmansdorf

Planungsträger: Hansestadt Rostock

Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung vom: 16.03.2016

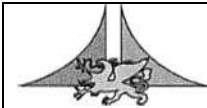
Verfasser Artenschutzbeitrag: Büro für ökologische Studien (Dr. Norbert Brielmann)

**1. Datenbasis, Vollständigkeit und Prüffähigkeit**

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

☒ Die vorgelegte Auseinandersetzung war prüffähig. (weiter mit 2.)

☐ Die vorgelegte Auseinandersetzung war nicht prüffähig. (weiter mit 3.1. oder 3.5)



**HANSESTADT ROSTOCK**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"**  
**ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS**

Noch 4. | Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege | Schreiben vom 08.09.2016 | Posteingang am 08.09.2016 | Lfd. Seite 49

**STELLUNGNAHME**

**2. Behördliche Prüfung und Abgleich mit dem vorliegenden Erkenntnisstand**

Folgende Mängel wurden vor dem Hintergrund des in der zuständigen Behörde vorliegenden Erkenntnisstandes festgestellt:

Lfd. Nr.	Verbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, Nr.:	Arten / Artengruppe	Prüfung des Vorliegens der Verbotstatbestände sowie der Eignung der CEF- und Vermeidungsmaßnahmen

Im Übrigen sind keine inhaltlichen oder rechtlichen Mängel erkennbar. (weiter mit 3.)

**3. Prüfergebnis** (zutreffendes ankreuzen)

Die Prüfung der vorgelegten artenschutzrechtliche Auseinandersetzung sowie der Abgleich mit dem der zuständigen Behörde vorliegenden Erkenntnisstand hat folgendes Ergebnis:

- 3.1. ☐ Die vorgelegte artenschutzrechtliche Auseinandersetzung war nicht prüffähig. Die unter 1. genannten prüfrelevanten Unvollständigkeiten sind abzuarbeiten und die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung erneut vorzulegen. (weiter mit 4.1.)
- 3.2. ☐ Die Planung führt bei Realisierung der einzelnen Vorhaben voraussichtlich nicht zum Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (weiter mit 4.2.)
- 3.3. ☒ Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch geeignete Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen auf Planungsebene ausgeschlossen werden. (weiter mit 4.3.)
- 3.4. ☐ Für folgende mit der Planung verbundenen Maßnahmen kann laut Erkenntnisstand der Behörde auch unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden.

Lfd. Nr. gemäß Nr. 2	Begründung



**HANSESTADT ROSTOCK**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"**  
**ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS**

Noch 4.      Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege      Schreiben vom 08.09.2016      Posteingang am 08.09.2016      Lfd. Seite 50

**STELLUNGNAHME**

Für den Planungsträger bestehen folgende Möglichkeiten:

- a) ☐ Überarbeitung des Maßnahmekonzeptes und Durchführung vollständig geeigneter Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen (erneute Prüfung der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung)
- b) ☐ Beantragung der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung mit Nachweis des Vorliegens der Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG (weiter mit 4.4.)

- 3.5 ☐ (nur bei Planungen, deren Vorhaben weitere Planungs- oder Genehmigungsschritte mit obligatorischer artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung erfordern) Abschluss der artenschutzrechtlichen Prüfung unter Beachtung dieses Prüfergebnisses im Rahmen anschließender Verfahrensschritte, z.B. Bebauungsplan, Vorhabengenehmigung (erneute Prüfung der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung)

Hinweis zu den Möglichkeiten des Planungsträgers:


Soweit die Prognose des Eintretens der Verbotstatbestände auf einer Potentialabschätzung beruht, besteht zwar artenschutzrechtlich die Möglichkeit, vor Durchführung der konfliktartigen Maßnahme selbst die konkrete Erfassung nachzuholen. Die zur Planrechtfertigung erforderliche Rechtssicherheit über die Vollzugsfähigkeit der Planung ist damit zum Erlasszeitpunkt jedoch nicht gegeben.

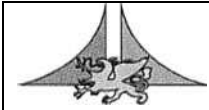
**4. Verfahrensfolgen**

- 4.1. ☐ Die Vollzugsfähigkeit der Planung kann angesichts prüfrelevanter Unvollständigkeit der bisher vorgelegten artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nicht bestätigt werden.
- 4.2. ☐ keine Festsetzung von artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- oder Begleitmaßnahmen in der Bauleitplanung
- 4.3. Aufnahme folgender Festsetzungen in die Bauleitplanung:
- ☒ Festsetzung der Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung
  - ☐ Festsetzung der ergänzend zur artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung erforderlichen Auflagen gemäß Nr. 5 dieses Prüfprotokolls
  - ☐ Festsetzung der Maßnahmen zur Gewährleistung der dauerhaften Artenschutzfunktionen (Sicherung der Maßnahmen und Monitoring)
- 4.4. ☐ Beantragung der Inaussichtstellung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten auf der Ebene der Planung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde

**5. Ergänzend erforderliche Auflagen für die Festsetzung der Planung**

Lfd.Nr. gemäß Nr. 2	Auflage	Begründung

	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 4.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Schreiben vom 08.09.2016	Posteingang am 08.09.2016	Lfd. Seite 51
STELLUNGNAHME				
<p><b>6. Hinweise</b></p> <p><b><u>Brutvögel:</u></b> Eingriffe in Gehölzbestände sind in Hinblick auf die Brutvögel nur innerhalb des Zeitraums vom 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig. Alternativ ist es möglich, dass die Arbeiten innerhalb dieses Zeitraumes begonnen werden und entweder ohne Unterbrechung fortgeführt werden oder dazu führen, dass die beanspruchten Bruthabitate für die Vogelarten nicht mehr nutzbar sind. Sollte der Eingriff außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, kann in Absprache mit der UNB eine Überprüfung der Brutplatz- und Fledermausquartiersituation unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignetes Fachpersonal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.</p> <p><b><u>Fledermäuse:</u></b> Abbrucharbeiten an den Gebäuden sind nur innerhalb des Zeitraums von Mitte bis Ende April oder von Anfang September bis Mitte Oktober zulässig. Alternativ ist es möglich, dass im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle möglicher Quartierstrukturen und die Bergung sowie Versorgung aufgefundenen Tiere vor Beginn bzw. im Verlauf des Eingriffs vorgenommen wird. Es müssen vor dem Abbruch alle potentiell möglichen und leicht demontierbaren potenziellen Quartierbereiche (Holzverschalungen, Bleche, Verkleidungen, Dachplatten etc) durch fachkundiges Personal einer ökologischen Baubegleitung entfernt werden, um eine Verletzung bzw. Tötung der Tiere zu vermeiden. Ersatz des beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiers an/in Gebäude durch die fachgerechte Montage eines Fledermaus-Universal-Sommerquartiers 1FTH (Fa. Schwegler o.ä.).</p> <p>Das Fällen von Baumquartier-Bäumen ist nur innerhalb des Zeitraums vom 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig, wobei eine ökologische Baubegleitung zur vorherigen Überprüfung der Fledermausquartiere in den zu fallenden Bäumen in Abstimmung mit der UNB erforderlich ist. Bei positivem Befund sind die Quartiere durch fachkundiges Personal zu entnehmen und zu versorgen. Gegebenenfalls sind die Baumquartiere segmentweise abzutragen. Ersatz des beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiers im Quartierbaum SQ2 (sollte dieser gefällt werden), durch die fachgerechte Montage von: -drei sebstreinigenden Sommerkästen 2FFH (Fa. Schwegler o.ä.) -einem Winterkasten1 FW (Fa. Schwegler o.ä.).</p> <p>Ersatz der beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiers in den potentiell besetzen (potQB 1 bis potQB 3) oder weiteren Baumquartieren durch die fachgerechte Montage von: -je ein sebstreinigenden Sommerkasten 2FFH (Fa. Schwegler o.ä.) pro Baum.</p> <p>Die Arbeiten sind durch nachweislich fachkundiges Personal durchzuführen. Weitere Informationen zur Montage der Fledermausquartierkästen befinden sich im Artenschutzfachbeitrag auf Seite 24.</p>				



**HANSESTADT ROSTOCK**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"**  
**ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS**

Noch 4.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Schreiben vom 08.09.2016	Posteingang am 08.09.2016	Lfd. Seite 52
---------	--	--------------------------	---------------------------	---------------

**STELLUNGNAHME**


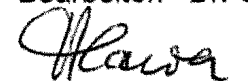
**Beleuchtung:**

Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie Natriumdampf- oder LED-Lampen einzusetzen.

Die Beleuchtungsanlagen dürfen nicht im direkten Umfeld von Fledermausquartieren installiert werden. Die Leuchtkörper müssen nach unten abstrahlen.

Rostock, den 05.04.2016

Hansestadt Rostock  
 Amt für Stadtgrün, Naturschutz  
 und Landschaftspflege  
 Am Westfriedhof 2  
 18059 Rostock

  
 Bearbeiter: Dr. C. Richter  
  
 z.K. Stefan Hlawka





**HANSESTADT ROSTOCK**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"**  
**ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS**

5.

Amt für Umweltschutz

Schreiben vom 19.08.2016

Posteingang am 18.08..2016
----------------------------

Lfd. Seite 53

## STELLUNGNAHME

## ABWÄGUNG

**Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft - Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"**

Ausgedruckt am 7. September 2016, 10:32

<b>Nr.: 1001</b>	<b>Angaben zur Stellungnahme</b>
eingereicht am:	Verfahrensschritt:
	Beteiligung TöB
19.08.2016	Einreicher/TöB: <b>Amt für Umweltschutz</b>
	Name: Bianca Schuster
	Abteilung: Immissionsschutz, Klimaschutz und Umweltplanung
	Dokument: Begründung
	Absatz: 3. Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf


## Stellungnahme


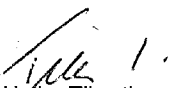
### Abwägung/ Empfehlung


Im Satz *"Mit dem beschleunigten Verfahren wird eine deutliche Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung ermöglicht, insbesondere durch eine Begünstigung hinsichtlich des teilweise überschießenden Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung."* sind die Wörter "teilweise überschießenden" zu streichen. Der Satz kann unseres Erachtens auch ohne diese wertenden Begriffe auskommen.

k.A.

Der nebenstehenden Anregung wird nachgekommen und die Begründung entsprechend angepasst.


	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>		
6.	Amt für Verkehrsanlagen, SG Verkehrsbehördliche Aufgaben		Lfd. Seite 54
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>	
		xxx	



	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
7.	Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Verkehrsplanung- und -förderung	Schreiben vom 31.08.2016	Posteingang am 05.09.2016	Lfd. Seite 55
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>von: 66</p> <p style="text-align: right;">31. August 2016          Sachb.: Frau Ute Dudek          ☎/📠 381-6682 / -6906          ✉ <a href="mailto:ute.dudek@rostock.de">ute.dudek@rostock.de</a>          Gz.: 66.11/</p> <p>an: 61</p> <p><b>B-Plan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hüerbaasweg“, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange zum Entwurf</b>          - Stellungnahme -</p> <p>Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wald, Geh- und Wirtschaftsweg ist in der Planzeichnung und in der Begründung nur als Wald- und Wirtschaftsweg zu bezeichnen, um ihn deutlicher von einem öffentlichen Gehweg zu unterscheiden (siehe auch SN von 66.1 vom 08.03.2016).</p> <p>          Heiko Tiburtius</p>		<p>Der Anregung wird gefolgt und die entsprechenden redaktionellen Änderungen in der Begründung und im Plan vorgenommen.</p>		

	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
8.	Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Komplexe Erschließung/Genehmigungen	Schreiben vom 31.08.2016	Posteingang am 05.09.2016	Lfd. Seite 56
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
		xxx		

9.	Bauamt Abteilung Bauordnung	Schreiben vom 18.08.2016	Posteingang am 26.08.2016	Lfd. Seite 57
----	-----------------------------	--------------------------	---------------------------	---------------

## ABWÄGUNG

	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
10.	Bauamt Abteilung Bauverwaltung und Wohnungswesen	Schreiben vom 22.08.2016	Posteingang am 26.08.2016	Lfd. Seite 58
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>von: 60.2</p> <p style="text-align: right;">22.08.2016 Sachb. Frau Immig Tel. – 6034 Gz. 60.23/60.31</p> <p>über: 60</p> <p>an: 61</p> <p><b>B-Plan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hüerbaasweg“</b>          - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Zu dem vorliegenden Entwurf gibt es keine weiteren Hinweise.</p> <p>Das Wohngebiet ist durch die vorhandenen Straßen Hüerbaasweg und Tessiner Straße ausreichend erschlossen, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages wird hier nicht notwendig sein.</p> <p><i>Ulrike Wilke</i>          Ulrike Wilke</p>		<p>Die Begründung wird im angeregten Sinne aktualisiert.</p>		

	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
11.	Brandschutz und Rettungsamt	Schreiben vom 04,08.2016	Posteingang am 08.08.2016	Lfd. Seite 59
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>von: 37.51-1</p> <p style="text-align: right;">04.08.2016 Sachb. Herr Konarski, ☎ -6731547 Gz.37.51-1 /Az.37.31.04 Az.: g-224ko2016</p> <p>an: 61.31 Herr Hortig-Delaunay</p> <p><b>Brandschutztechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“</b></p> <p>Nach <u>Einsichtnahme</u> 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anforderungen, die sich aus der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ergeben,</li> <li>- Zugänglichkeit zu Grundstücken einschließlich Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr (soweit diese von der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ abweichen),</li> <li>- Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr insbesondere zur Lage und Anordnung der zum Anleiten bestimmter Stellen,</li> <li>- Einrichtungen der Brandbekämpfung,</li> <li>- Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden,</li> <li>- Brandmeldeanlagen,</li> <li>- Alarmierungsanlagen für in Objekten befindliche Personen</li> <li>- betriebliche Maßnahmen der Brandverhütung und Brandbekämpfung sowie zur Rettung von Menschen und Tieren, wie z.B. Hausfeuerwehr, Brandschutzordnung, Alarmordnung, Feuerschutzübungen,</li> </ul> <p>wie folgt Stellung genommen.</p> <p><b>1. Hinweis</b></p> <p>1.1 Auf Grund der detaillierten Ausführungen zum abwehrenden Brandschutz unter Pkt. 3.5.2 in der Begründung zum Entwurf des B-Planes Nr. 12.W.174 vom 14.03.2016 ergeben sich keine weiterführenden Anforderungen .</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>  Frank Konarski</p> <p><b>Anlage</b>  Auszug aus Geoport mit dem Hydrant Fb 12076</p>		<p>Das Ausbleiben weiterführender Anforderungen wird zur Kenntnis genommen. Der mitgereichte Plan mit der Lage des Unterflurhydranten wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p>		



## HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 11.

Brandschutz und Rettungsamt

Schreiben vom 04.08.2016


Posteingang am 08.08.2016



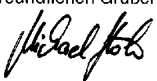
Lfd. Seite 60


### STELLUNGNAHME

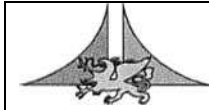




	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
12.	BUND			Lfd. Seite 61
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
		xxx		

	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
13.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 08.08.2016	Posteingang am 18.08.2016	Lfd. Seite 62
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<div data-bbox="125 368 255 438">  </div> <div data-bbox="752 395 1021 419"> <b>ERLEBEN, WAS VERBINDET.</b> </div> <div data-bbox="125 459 387 497"> <b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b>  01059 Dresden </div> <div data-bbox="125 509 293 560"> Hansestadt Rostock  18050 Rostock </div> <div data-bbox="125 587 831 753"> <b>IHRE REFERENZEN</b> 61.32 / Amt für Stadtentwicklung / Herr Hortig-Delaunay / 26.07.2016  <b>UNSER ZEICHEN</b> 240402-2016 / PTI 23 / PPB2  <b>ANSPRECHPARTNER</b> Michael Höhn  <b>TELEFONNUMMER</b> +49 30 835379492  <b>DATUM</b> 08.08.2016  <b>BETRIFFT</b> Rostock, Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ </div> <p>Sehr geehrter Herr Hortig-Delaunay, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>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:</p> <p>Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Planungsbereich befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe Lageplan), die der Versorgung der ehemaligen Kaufhalle dienen. Diese Anlagen befinden sich noch im aktiven Betriebszustand und müssen deshalb vor dem Abriss des Altgebäudes durch Mitarbeiter der Telekom fachgerecht zurückgebaut werden. Dieser Rückbau kann telefonisch unter 0800-3301903 beim Bauherrensenservice der Telekom beauftragt werden.</p> <p>Ebenfalls unter dieser Rufnummer kann eine Neuversorgung der entstehenden Wohnbebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur in Auftrag gegeben werden</p> <p>Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien im Betrachtungsgebiet ist zurzeit nicht geplant.</p> <p>Wir werden zu gegebener Zeit zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detaillierte Stellungnahmen abgeben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i. A. </p> <p>Michael Höhn</p> <p>Anlagen: 1 Lageplan</p>		<p>Der Hinweis auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.</p>		

	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
14.	E.DIS AG, Regionalbereich Nordmecklenburg	Schreiben vom 30.08.2016	Posteingang am 02.09.2016	Lfd. Seite 63
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p><b>e.dis</b></p> <p><small>E.DIS AG · Langewahler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree</small></p> <p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und          Wirtschaft          Herrn Hortig-Delaunay          Neuer Markt          18055 Rostock</p> <p>Neubukow, 30. August 2016</p> <p><b>B-Plan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"</b>          Ihr Schreiben vom 26. Juli 2016          Reg.-Nr.: Plu/16/32</p> <p>Schr geehrter Herr Hortig-Delaunay,</p> <p>gegen die o.g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>In der Anlage übersenden wir Ihnen Planungsunterlagen mit unserem einge-          tragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese          Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung          darstellen.</p> <p>Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich          Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhande-          ne und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut          werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind          Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschach-          tung erforderlich.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine          Einweisung durch Herrn Dahnke Tel.-Nr.: 0 381 382-4332 erfolgen muss.</p> <p>Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, erbitten wir ein-          nen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf          dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umver-          legung unserer Anlagen unterbreiten.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>E.DIS AG</p> <p>Mario Bauschat          Anlage:          Lageplan 3315-5996D34 vom 04.08.2016</p> <p><b>E.DIS AG</b>          Regionalbereich          Mecklenburg-Vorpommern          Betrieb Verteilnetze          Ostseeküste          Am Stellwerk 12          18233 Neubukow          www.e-dis.de</p> <p><b>Postanschrift</b>          Neubukow          Am Stellwerk 12          18233 Neubukow</p> <p>Karl-Heinz Schurr          T 038294 75-241          T 038294 75-206          karl-heinz.schurr          @e-dis.de</p> <p>Unser Zeichen NR-M-0-Schu</p>		<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.          Sie werden zur Vervollständigung der Begründung herangezogen.</p>		



**HANSESTADT ROSTOCK**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"**  
**ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS**

15.	EURAWASSER NORD GmbH	Schreiben vom 02.09.2016	Posteingang am 02.09.2016	Lfd. Seite 64
-----	----------------------	--------------------------	---------------------------	---------------

**STELLUNGNAHME**

**Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft - Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"**  
**Ausgedruckt am 2. September 2016, 11:05**

Nr.: 1008	Angaben zur Stellungnahme	
erstellt am:	Verfasser	Veronika Piwko
02.09.2016	TöB:	<b>EURAWASSER Nord GmbH</b>
eingereicht am:	Abteilung:	Keine Abteilung
02.09.2016	Dokument:	Begründung
	Absatz:	2.5. Technische Infrastruktur
	Datei:	Bestand Wasser und Kanal.pdf

Den Planzielen geben wir unsere Zustimmung. Nachfolgende Hinweise sind zu beachten:


Das Grundstück Flur 1, Flurstück 26/21, Gemarkung Kassebohm wird von öffentlichen Leitungen gequert, die nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert sind. Die Schutzstreifenbreite beträgt 6 m. Zu Gunsten 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 Zwecke 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.


**ABWÄGUNG**

Der Hinweis auf die gemäß Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesicherten öffentlichen Leitungen und ihren Schutzstreifen werden in die Planzeichnung entsprechend aufgenommen.

Die weiteren Hinweise werden zur Vervollständigung der Begründung herangezogen.


	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
Noch 15.	EURAWASSER NORD GmbH	Schreiben vom 02.09.2016	Posteingang am 02.09.2016	Lfd. Seite 65
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Die versorgungsmäßige Erschließung der neuen Wohnbebauung erfolgt mit Trink- und Schmutzwasser über die Leitungssysteme im Hüerbaasweg. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern. Ist keine Versickerung möglich, ist dieses in einem Baugrundgutachten nachzuweisen.</p> <p>Die Bestandsunterlagen der öffentlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes fügen wir als Anlage bei. Zum Anschluss der geplanten Wohnbebauung ist bei EURAWASSER Nord GmbH der entsprechende Antrag auf Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Abwasseranlage einzureichen.</p> <p>Mit der Neubebauung des Grundstückes ist eine Waldumwandlung geplant. Vor Beginn der Rodung ist eine aktuelle Auskunft über die Lage der auf dem Grundstück liegenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen einzuholen.</p> <p>Die Flächen der gesicherten Leitungen sind im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen.</p> <p>Über die Trinkwasserleitung im Hüerbaasweg kann Löschwasser von 48 m³/h - über einen Zeitraum von 2 Stunden - bereitgestellt werden.</p>		<p>Die Hinweise zur Versorgung mit Trink- und Schmutzwasser, zur Niederschlagswasserableitung werden in die Begründung ausgenommen.</p> <p>Ebenso die entsprechenden Modalitäten zum Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasseranlagen.</p> <p>Auch der Hinweis auf die Lagebestimmung der Ver- und Entsorgungsanlagen im Zuge der Waldumwandlung wird in die Begründung übernommen.</p> <p>In die Planzeichnung wird die Lage gesicherter Leitungen wie bereits oben dargestellt aufgenommen.</p> <p>Die Mitteilung der Möglichkeit zur Löschwasserbereitstellung wird zur Kenntnis genommen und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.</p>		



	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNG- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
16.	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt			Lfd. Seite 66
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
		<p style="text-align: center;">xxx</p>		

	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
17.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG)	Schreiben vom 23.08.2016	Posteingang am 23.08.2016	Lfd. Seite 67
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p> <b>Von:</b> &lt;Kathrin.Fleisch@lung.mv-regierung.de&gt;  <b>An:</b> &lt;thorsten.hortig-delaunay@rostock.de&gt;  <b>Datum:</b> 23.08.2016 15:51  <b>Betreff:</b> S16365, B-Plan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg", Rostock         </p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen keine Stellungnahme ab.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i. A.</p> <p>K. Fleisch</p> <p>Allgemeine Abteilung          Dez. Justitiariat, Personal-, Haushalts- und Förderangelegenheiten Tel. 03843/777-117 Fax:          03843/777-9117 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern - Güstrow</p>		<p>Die Mitteilung, dass keine Stellungnahme abgegeben wird, wird zur Kenntnis genommen.</p>		


	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
18.	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen	Schreiben vom 01.08.2016	Posteingang am 03.08.2016	Lfd. Seite 68
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<div data-bbox="85 384 241 539"></div> <div data-bbox="358 399 801 539"> <p><b>Landesforst</b>  <b>Mecklenburg-Vorpommern</b>  - Anstalt des öffentlichen Rechts -  <b>Der Vorstand</b></p> </div> <div data-bbox="913 384 1050 531"></div> <p><b>Forstamt Billenhagen</b></p> <p><u>Forstamt Billenhagen • Billenhagen 3 • 18182 Blankenhagen</u></p> <p>Hansestadt Rostock  Der Oberbürgermeister  Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und  Wirtschaft</p> <p>Holbeinplatz 14  18069 Rostock</p> <p>Bearbeitet von: Herr Kilian</p> <p>Telefon: 0 3 82 24/ 44 78-0  Fax: 0 3 82 24/ 44 7 89  e-mail: burkhard.kilian@lfoa-mv.de</p> <p>Aktenzeichen: 7442.3/FoA 21  (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Billenhagen, den 1. August 2016</p> <p><b>Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hüerbaasweg“, der Hansestadt Rostock</b>  -Ihr Schreiben vom 26.07.2016</p> <p>Sehr geehrte Frau Fritsche,  zum o.g. Aufstellungsverfahren gebe ich nachfolgende Stellungnahme ab. Die vorgelegten Antragsunterlagen wurden hinsichtlich Waldbetroffenheit zum Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)<sup>1</sup> geprüft.</p> <p><b><u>Vorhabenbeschreibung</u></b></p> <p>Die Hansestadt Rostock führt derzeit ein B-Planaufstellungsverfahren „Wohnen am Hüerbaasweg“ durch. Ziel der Planungen soll sein, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock eine für Wohnen vorgesehene Fläche verbindlich zu sichern und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die erforderliche Planungssicherheit zu schaffen.</p>		<p>Die dargelegten Planungsziele werden bestätigt.</p>		





	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
Noch 18.	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen	Schreiben vom 01.08.2016	Posteingang am 03.08.2016	Lfd. Seite 69
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p><b><u>Waldbetroffenheit</u></b> (s. Anlage)</p> <p>Im Geltungsbereich ist Waldfläche in einem geschätzten Volumen von 0,4 ha betroffen. Es handelt sich vorwiegend um Wald aus verschiedenen Laubbaumarten, vorwiegend Rotbuche in einem geschätzten Alter von 100-130 Jahren.</p> <p>Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist eine Waldumwandlung im Sinne des § 15 Abs. 1 LWaldG M-V erforderlich und bedarf gemäß § 15 Abs. 1 LWaldG M-V der Genehmigung der unteren Forstbehörde.</p> <p>Gemäß § 15 Absatz 5 Satz 1 LWaldG ist der Antragsteller verpflichtet, die nachteiligen Folgen einer Umwandlung auszugleichen. Regelmäßig erfolgt dieser Ausgleich durch die Durchführung einer Ersatzaufforstung, die der Antragsteller auf seine Kosten zu veranlassen hat. Ein entsprechender Antrag an das für Sie zuständige Forstamt Billenhagen ist entsprechend zu stellen.</p> <p>Ihr Antrag soll sowohl die Erstellung einer Waldbilanz mit Kartendarstellung der betroffenen Fläche, d. h. Erfassung, Bilanzierung und Beschreibung der umzuwandelnden Waldfläche als auch die dafür vorgesehene Kompensationsmaßnahme (Ersatzaufforstungsfläche) enthalten.</p> <p><b><u>Waldbilanz (s. Anlage)</u></b></p> <p>Gemarkung Kassebohm, Flur 1, Flurstücke 26/21, 26/32, 33/3, 33/7 und 33/8 mit einer Flächengröße von <b>0,4 ha (Schätzquadrat GAIA M-V)</b>.</p> <p>Zuständige Genehmigungsbehörde für die notwendige Waldumwandlung ist die Landesforst M-V, Forstamt Billenhagen. Die vorgenommene Waldumwandlung und deren Kompensation werden anhand des neuen Berechnungsmodells der Landesforst M-V bewertet. Dabei werden die Waldfunktionen sowohl des umzuwandelnden Waldes bewertet und das notwendige Kompensationsverhältnis ermittelt. Die Ermittlung nach dem Berechnungsmodell ergab eine Kompensationsfläche (Ersatzaufforstung) von <b>0,66 ha</b>.</p> <p>Die Umwandlungsfläche für das vorgesehene Bau Feld auf die Flurstücke 26/32, 33/3, 33/7 und 33/8 zu erweitern, ist auf Grund des einzuhaltenden Waldabstandes notwendig (s. Anlage – gelb schraffiert). Des Weiteren wird durch die Zerschneidungswirkung der nördlich der Erschließungsweges verbleibenden (kleinen) Waldfläche die Waldeigenschaft in Frage gestellt und ist demzufolge in die Waldumwandlungsfläche mit einzubeziehen.</p>		<p>Der entsprechende Antrag auf Waldumwandlung wird an das Forstamt Billenhagen zu gegebener Zeit gestellt.</p> <p>In dem Antrag werden die erforderlichen Angaben gemacht.</p> <p>Die anhand des neuen Berechnungsmodells der Landesforst ermittelte Fläche für die Ersatzaufforstung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan waren nur die Umwandlungsflächen innerhalb des Geltungsbereichs gekennzeichnet worden.</p> <p>Der entsprechende Antrag wird die genannten Flächen enthalten.</p>		


	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
Noch 18.	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen	Schreiben vom 01.08.2016	Posteingang am 03.08.2016	Lfd. Seite 70
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p><b><u>Kompensation</u></b></p> <p>Bei Umwandlung von Wald in eine andere Nutzung ist gemäß § 15 Abs. 5 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) die Aufforstung und Pflege einer anderen Fläche, die nicht Wald ist und die der umgewandelten Fläche nach Größe, Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig werden kann, gefordert. Die Berechnung hat letztendlich vorerst ein Kompensationserfordernis von 1:1,6 ergeben. Das Vorhaben stellt einen genehmigungspflichtigen Eingriff nach § 14 BNatSchG<sup>2</sup> i.V.m. § 12 NatSchAG M-V<sup>3</sup> dar.</p> <p>Die begehrte Genehmigung wird vorbehaltlich der notwendigen Änderung an der Waldumwandlungsfläche und der Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht (§ 15a LWaldG M-V) gestellt.</p> <p>Mit freundlichem Gruß Im Auftrag</p> <p> Dr. Bernhard von Finckenstein Forstamtsleiter</p> <p><sup>2</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist <sup>3</sup> Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)</p>		<p>Die Berechnung des Kompensationserfordernisses und die Inaussichtstellung der Waldumwandlungsgenehmigung vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen.</p>		


	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNG- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
Noch 18.	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen	Schreiben vom 01.08.2016	Posteingang am 03.08.2016	Lfd. Seite 71
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
		<p>Anhand der mitgereichten Karte werden die Unterlagen zum Antrag auf Waldumwandlung entsprechend ausgeführt.</p>		

	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
19.	Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband M-V	Schreiben vom 23.09.2016	Posteingang am 23.09.2016	Lfd. Seite 72
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>&gt;&gt;&gt; NABU MM &lt;<a href="mailto:info@NABU-Mittleres-Mecklenburg.de">info@NABU-Mittleres-Mecklenburg.de</a>&gt; 22.09.2016 12:01 &gt;&gt;&gt;</p> <p>Sehr geehrte Frau Fritsche, sehr geehrter Herr Hortig-Delaunay,</p> <p>mit Dank für die Übermittlung der Unterlagen zu o.g. Verfahren teilen wir Ihnen mit, dass sich der NABU RV "Mittleres Mecklenburg" e.V. im Namen und Auftrag des NABU LV Mecklenburg-Vorpommern e.V. am Verfahren beteiligt und beigefügte Stellungnahme abgibt.</p> <p>Leider war es uns aufgrund unserer im Ehrenamt knapp zur Verfügung stehender Zeit nicht möglich fristgerecht diese Stellungnahme bei Ihnen einzureichen. Bitten aber um Berücksichtigung unserer Einlassungen. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir uns gegen diese Waldumwidmung aussprechen, da der Wald mit seiner Funktionsvielfalt ein wichtiger Bestandteil des Grünsystems der Hansestadt Rostock darstellt. Besonders die innerstädtischen Grünflächen sind mit ihrer Funktion als Schallschutz und Luftreiniger essentiell zur Klimastabilisierung. Daneben dienen die Waldflächen als Nahrungsgebiet für die heimische Fauna und stellen für diese wichtige Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereit.</p> <p>Eine Verkleinerung der Waldfläche bedeutet eine Verringerung der ökologischen Funktion und steht dem Allgemeinwohl der Rostocker Bürger und der hansestädtischen Natur entgegen.</p> <p>Wir möchten weiter am Verfahren beteiligt werden. Für Rückfragen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i. A. J. Rieger FÖJ-lerin</p>		<p>Die verspätete Abgabe der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Einwand zur beabsichtigten Waldumwandlung, hier zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und der innerstädtischen Entwicklung des dringend benötigten Wohnungsbaus, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Erteilung der notwendigen Genehmigung der Waldumwandlung wurde durch die zuständige Forstbehörde gemäß des Landeswaldgesetzes M-V in Aussicht gestellt.</p> <p>Bei dem geringen Umfang der Waldumwandlung in Bezug auf die Größe des betroffenen Waldgebiets und des bestehenden Siedlungsdrucks im vorliegenden Fall, kann keine Beeinträchtigung der Funktionsvielfalt und des Grünsystems der Hansestadt Rostock nachvollzogen werden.</p> <p>Eine Funktion als Schallschutz ist im vorliegenden Fall auch nicht gegeben. Mit der beabsichtigten Waldumwandlung ist selbstverständlich ein entsprechender Ausgleich durch größere Neuanpflanzungen von Wald verbunden. Damit werden die Verluste bei der Luftreinigung und Klimatisierung mehr als ausgeglichen.</p> <p>Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Auswirkungen wurde in einem qualifizierten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag negative Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Festsetzungen ausgeschlossen. Eine Verringerung der ökologischen Funktion und eine Beeinträchtigung des Allgemeinwohls der Rostocker Bürger können nicht erkannt werden.</p> <p>Die weitere Beteiligung am Verfahren versteht sich von selbst. Allerdings ist mit der Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung dieser Stellungnahme kein weiterer Verfahrensschritt vorgesehen.</p>		



	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
20.	Ortsamt Mitte			Lfd. Seite 73
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
		xxx		





	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
21.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM)	Schreiben vom 26.08.2016	Posteingang am 01.09.2016	Lfd. Seite 74
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p style="text-align: center;"><b>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg</b></p> <hr/> <p style="text-align: center;">StALU Mittleres Mecklenburg Postanschrift und Sitz des Amtsleiters Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p>Telefon: 0381 331 67 122  Telefax: 03843 777 6003  E-Mail: <a href="mailto:katy.bulok@stalumm.mv-regierung.de">katy.bulok@stalumm.mv-regierung.de</a>  <a href="http://www.stalu-mittleres-mecklenburg.de">www.stalu-mittleres-mecklenburg.de</a></p> <p>Ihr Zeichen: 61.32/  Bearbeitet von: Frau Bulok  Aktenzeichen: 12c-116/16  (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p style="text-align: right;">Rostock, 26. August 2016</p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“</b>  Ihr Schreiben vom 26.07.2016</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu den eingereichten Unterlagen geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Ver- und Entsorgungsleitungen sowie wasserwirtschaftliche Anlagen, die sich im Zuständigkeitsbereich unserer Behörde befinden, sind nicht betroffen. Das Gleiche gilt für Gewässer I. Ordnung.</p> <p>Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)<sup>1</sup> sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen sowie die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zuständig.</p> <p>Naturschutzfachliche Belange, sowie die Prüfung der im Planungsgebiet ggf. gelegenen Altlastverdachtsflächen nehmen Sie bitte in eigener Zuständigkeit wahr.</p>		<p>Die Mitteilung zu wasserwirtschaftlichen Anlagen und Gewässern I. Ordnung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Umweltamt der Hansestadt Rostock wurde im vorliegenden Verfahren beteiligt. Entsprechende Anregungen zu Belangen des Bodenschutzes oder zu Altlastverdachtsflächen sind nicht vorgebracht worden.</p> <p>Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange wurden durch das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege der Hansestadt Rostock wahrgenommen.  Die dortigen Hinweise wurden entsprechend berücksichtigt.</p>		



	<p align="center"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
Noch 21.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM)	Schreiben vom 26.08.2016	Posteingang am 01.09.2016	Lfd. Seite 75
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG<sup>2</sup> Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)<sup>3</sup> sind zu beachten.</p> <p>Sonstige von unserer Behörde zu vertretenden Belange sind nicht betroffen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen. Eine E-Mail mit dem gleichen Inhalt wie dieses Schreiben geht Ihnen zur Erleichterung Ihrer Bearbeitung ebenfalls zu.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><i>H. Blindzellner</i></p> <p>Herbert Blindzellner</p> <hr/> <p><sup>1</sup> Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) – LBodSchG M-V vom 04.07.2011 (GVBl. M-V S. 759, 764) zuletzt geändert am 04.07.2011 (GVBl. M-V S. 764, 765)</p> <p><sup>2</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)</p> <p><sup>3</sup> Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)</p>		<p>Dr Hinweis auf Überschussböden und den Umgang mit ihnen wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Nichtbetroffenheit weiterer durch das Staatliche Amt wahrzunehmender Belange wird zur Kenntnis genommen.</p>		



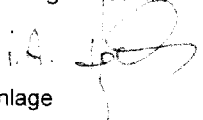
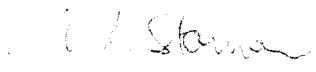
	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
22.	Stadtforstamt			Lfd. Seite 76
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
		xxx		







	<p align="center"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
23.	Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 17.08.2016	Posteingang am 17.08.2016	Lfd. Seite 77
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock</p> <p align="center">  <b>STADTWERKE ROSTOCK AG</b> </p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p><b>Registrier-Nr.:</b> 16_1409</p> <p><b>Gültig bis:</b> 18.02.2017</p> <p><b>Telefon:</b> 0381 805-1999</p> <p><b>Fax:</b> 0381 805-1998</p> <p><b>E-Mail:</b> leitungsauskunft@swrag.de</p> </div> <p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und          Wirtschaft          Neuer Markt 3          18055 Rostock</p> <p><small>Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen: Unsere Nachricht vom: Datum</small></p> <p>61.32/, 26.07.2016                      LAP                      805-1999                      16.08.2016</p> <p><b>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ in Rostock-Brinckmansdorf, Hürbaasweg</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH</li> <li>• Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG</li> <li>• Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG</li> <li>• Straßenbeleuchtung des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock</li> <li>• Lichtsignalanlagen des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock</li> </ul> <p>Die beigegeführten 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°.</p> <p>In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG</li> <li>• Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock</li> </ul> <p>Hier sind keine technischen Anlagen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Rostock AG, der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock bzw. der Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock vorhanden.</p> <p><u>Hinweis:</u> Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock          Aktiengesellschaft</p> <p align="right">Anlage</p> <p><i>U. F. B. S.</i></p>		<p>Die mitgeteilten Unterlagen zum Stromnetz, zum Gasnetz, zum Informationskabelnetz, zur Straßenbeleuchtung und zu Lichtsignalanlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Folge geprüft.</p> <p>Hinsichtlich anderer Leitungen wurden die einschlägigen Träger öffentlicher Belange ebenfalls am Verfahren beteiligt.</p>		

		<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>		
Noch 23.	Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 17.08.2016	Posteingang am 17.08.2016	Lfd. Seite 78
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH · Postfach 15 10 27 · 18061 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung,          Stadtplanung und Wirtschaft          Neuer Markt 3          18055 Rostock</p> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom          61.32/, 26.07.2016</p> <p>Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom          SBB - Herr Gundlach</p> <p> <b>STADTWERKE ROSTOCK</b>          Netzgesellschaft mbH</p> <p>Datum          0381 805-1062 09.08.2016</p> <p><b>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ in Rostock-Brinckmansdorf, Hürbaasweg</b>  <b>unsere Reg.-Nr.: NG 16_1409</b>  <b>unser Schreiben ist gültig bis zum 18.02.2017</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich Anlagen der öffentlichen Stromversorgung unseres Unternehmens.</p> <p><b>Das vorhandene Hausanschlusskabel der ehemaligen Kaufhalle wird stillgelegt und kann nicht zur Stromversorgung der neu zu errichtenden Wohngebäude genutzt werden. Die Erschließung mit Strom wird mittels Straßenquerungen über den Hürbaasweg erfolgen, mit Anschluss an das im Gehweg bestehende Ortsnetz-kabel. Dies ist beim Bau der geplanten Verkehrsfläche zu berücksichtigen. Bitte beziehen Sie uns hierfür frühestmöglich in die Planungen mit ein.</b></p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die unmaßstäbliche Lage der Anlagen sehen Sie in den beige-fügten Plänen.</li> <li>➤ Anlagen dürfen nicht unter-/überbaut werden und sind von Bepflanzungen, Anschüttungen oder ähnlichem freizuhalten.</li> <li>➤ Maßnahmen zur Baufreimachung gehen bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers.</li> <li>➤ Gesetzliche Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk sind einzuhalten.</li> </ul> <p>Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerken Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.</p> <p>Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Gundlach (christopher.gundlach@swrng.de).</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock          Netzgesellschaft mbH</p> <p>  Anlage</p>		<p>Die nebenstehenden Informationen zu dem vorhandenen Hausanschluss und den Versorgungsbedingungen für die neue Wohnbebauung werden zur Kenntnis genommen und zur Vervollständigung der Begründung herangezogen.</p> <p>Die weiter mitgereichten Hinweise werden ebenfalls in die Begründung aufgenommen.</p>		

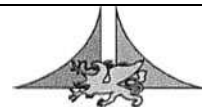
	<p align="center"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
Noch 23.	Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 17.08.2016	Posteingang am 17.08.2016	Lfd. Seite 79
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft          Neuer Markt 3          18055 Rostock</p> <p align="center">  </p> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 61.32/, 26.07.2016          Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom GB-hä/ro 0381 805-1423 Datum 09.08.2016</p> <p><b>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Huerbaasweg“ in Rostock-Brinckmansdorf, Huerbaasweg</b>  <b>unsere Reg.-Nr.: G 16_1409</b>  <b>unser Schreiben ist gültig bis zum 18.02.2017</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen seitens der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG keine Einwände.</p> <p>Auf dem Grundstück liegt eine Gashausanschlussleitung. Vor Beginn der Baumaßnahmen bitte die Trennung durch den Eigentümer beauftragen.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock          Aktiengesellschaft</p> <p align="right">Anlage</p> <p><i>Handwritten signature: u. Sch. i. d. Hand</i></p>		<p>Das Ausbleiben von Bedenken seitens der Hauptabteilung Gas wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf die Trennung des vorhandenen Hausanschlusses wird in die Begründung aufgenommen.</p>		

		<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>		
Noch 23.	Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 17.08.2016	Posteingang am 17.08.2016	Lfd. Seite 80
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft          Neuer Markt 3          18055 Rostock</p> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:      Unser Zeichen, unsere Nachricht vom:            Datum:</p> <p>61.32/ 26.07.2016      BI-stamann-ko      0381 805-1770      04.08.2016</p> <p><b>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ in Rostock-Brinckmansdorf, Hürbaasweg</b>  <b>unsere Reg.-Nr.: B 16_1409</b>  <b>unser Schreiben ist gültig bis zum 18.02.2017</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich informationstechnische Anlagen der Hauptabteilung Betriebsführung, es handelt sich um:</p> <p style="padding-left: 40px;">Fernmeldekabel</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die Lagepläne beschreiben nur den Trassenverlauf und nicht die Tiefenangaben.</li> <li>➤ Anlagen sind vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert.</li> <li>➤ Bitte setzen Sie Baumaschinen in Leitungsnähe (&gt; 1,0 m) erst ein, wenn Sie die eindeutige Lage der Leitung festgestellt und eine Gefährdung ausgeschlossen haben.</li> <li>➤ Arbeiten Sie in unmittelbarer Nähe der Leitung (&lt; 0,5 m), ist Handschachtung erforderlich.</li> <li>➤ Bei Änderung der geplanten Bauausführung holen Sie bitte eine neue Stellungnahme ein.</li> </ul> <p>Mindestens drei Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.</p> <p>Bei Fragen wenden Sie sich an unsere Mitarbeiterin Frau Kowalke unter Telefon 0381 805-1718.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock          Aktiengesellschaft</p> <p>      </p> <p>Anlage</p>		<p>Der Hinweis auf das Vorhandensein von Fernmeldekabeln der Hauptabteilung Betriebsführung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da die Kabel gemäß der mitgereichten Pläne im Bereich der Tessiner Straße liegen, wird davon ausgegangen dass es zu keinen Berührungspunkten kommen wird.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keinerlei Straßenbaumaßnahmen vorbereitet.</p>		

		<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>		
Noch 23.	Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 17.08.2016	Posteingang am 17.08.2016	Lfd. Seite 81
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock</p> <p><b>Hansestadt Rostock</b>          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft          Neuer Markt 3          18055 Rostock</p> <p>Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom:      Unser Zeichen: Unsere Nachricht vom:      Datum:</p> <p>61.32/, 26.07.2016      LAP-Frau Abel      805-1940      04.08.2016</p> <p><b>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ in Rostock-Brinckmansdorf, Hürbaasweg</b>  <b>unsere Reg.-Nr.: LS 16_1409</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Wir gehen davon aus, dass die neu zu errichtende Beleuchtungsanlage in die Baulastträgerschaft des Amtes für Verkehrsanlagen der Hansestadt Rostock übergeht.</p> <p>Entsprechend Verkehrssicherungspflicht (die u.a. durch eine Beleuchtung entsprechend DIN 13201 abgesichert wird), geben wir wichtige Hinweise zur Planung/Ausführung der Beleuchtungsanlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Um für die Stadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG) - Hauptabteilung Licht - zu koordinieren.</li> <li>➤ Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen erfolgen.</li> <li>➤ Lichtpunkte mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung sind unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalls zu bevorzugen.</li> <li>➤ Das Aufstellen von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen.</li> <li>➤ Wenn im Bebauungsgebiet Lichtsignalanlagen oder Informationskabel der Hansestadt Rostock geplant sind, dann wenden Sie sich bitte an:</li> </ul> <p>Frau Luschas (Lichtsignalanlagen)      0381 381-6625          Herr Hennigfeld (Informationskabel)      0381 381-2411 oder 0171 8604442</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock          Aktiengesellschaft</p> 		<p>Es kann davon ausgegangen werden, dass im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung keine Beleuchtungsanlagen neu errichtet werden.</p> <p>Die weiter mitgereichten Hinweise werden jedoch zur Information in die Begründung aufgenommen.</p>		

	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
24.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Schreiben vom 02.08.2016	Posteingang am 08.08.2016	Lfd. Seite 82
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<div data-bbox="85 384 331 459">  </div> <div data-bbox="85 512 344 549"> <b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b>  Eckdrift 81 · 19061 Schwerin </div> <div data-bbox="85 576 385 683"> <b>Hansestadt Rostock</b>  <b>Amt für Stadtentwicklung,</b>  <b>Stadtplanung und Wirtschaft</b>  <b>Neuer Markt 3</b> </div> <div data-bbox="85 711 246 737"> <b>18055 Rostock</b> </div> <div data-bbox="85 764 501 860"> <b>Kontakt:</b> Planung Schwerin  <b>Telefon:</b> 0385/59266-0  <b>Fax:</b> 0385/59266-69  <b>E-Mail:</b> PlanungNE3Schwerin@kabeldeutschland.de  <b>Datum:</b> 8/2/2016 </div> <div data-bbox="85 940 1075 994"> Rostock, Bebauungsplan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg", Beteiligung der Behörden,  Stellungnahme Nr.: S40415; Ihre Referenzen: Zeichen: 61.32 Monika Fritsche </div> <div data-bbox="85 1021 436 1046"> Sehr geehrte Damen und Herren, </div> <div data-bbox="85 1074 622 1099"> wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 7/28/2016. </div> <div data-bbox="85 1126 1055 1236"> Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. </div> <div data-bbox="85 1262 342 1287"> Mit freundlichen Grüßen </div> <div data-bbox="85 1315 882 1343"> Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. </div>		<div data-bbox="1111 1145 1919 1177"> Das Ausbleiben von Einwänden wird zur Kenntnis genommen. </div>		

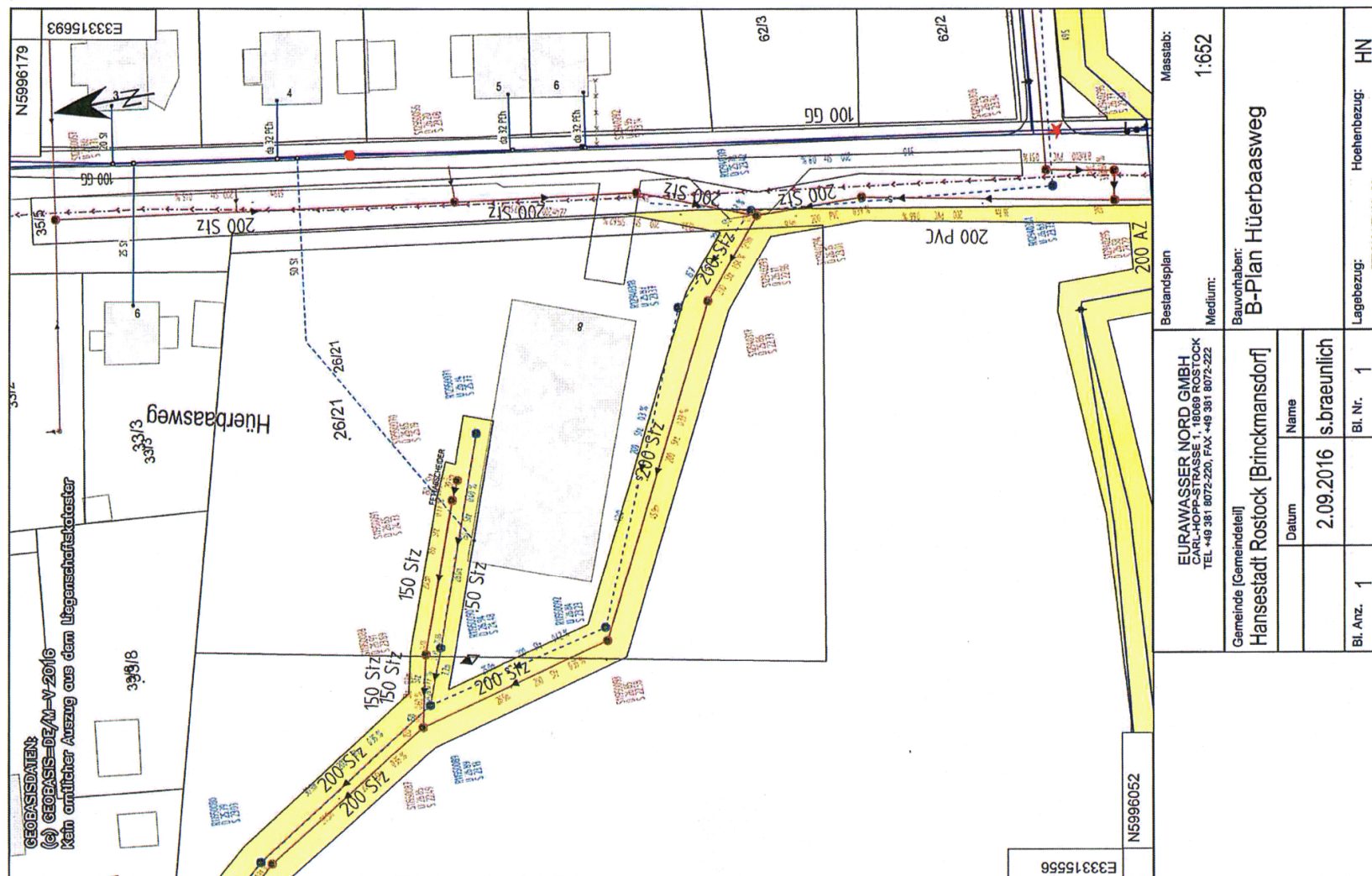
	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
25.	Warnow-Wasser- und Abwasserverband	Schreiben vom 02.09.2016	Posteingang am 12.09.2016	Lfd. Seite 83
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<div data-bbox="163 443 772 547"> <p><b>Warnow-Wasser- und Abwasserverband</b>  Wasser- und Bodenverband  Körperschaft des öffentlichen Rechts</p> </div> <div data-bbox="824 379 1003 544"></div> <div data-bbox="118 571 568 592"> <p>Warnow-Wasser- u. Abwasserverband · 18069 Rostock · Carl-Hopp-Straße 1</p> </div> <div data-bbox="118 639 544 722"> <p><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>  <b>Neuer Markt 3</b></p> </div> <div data-bbox="118 751 286 778"> <p><b>18055 Rostock</b></p> </div> <div data-bbox="118 791 327 836"> <p>Bearbeiter: Herr Bräunlich  Tel.: 0381 / 80 72 - 264</p> </div> <div data-bbox="118 855 1014 916"> <p><b>Stellungnahme</b>  <b>zum B-Plan 12.W.174 „Wohnen am Hüerbaasweg“ in der Hansestadt Rostock</b></p> </div> <div data-bbox="118 938 1043 1206"> <p>Sehr geehrte Frau Fritsche,</p> <p>seitens des Verbandes bestehen zum o. g. Vorhaben grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Es gilt jedoch anzumerken, dass das B-Plangebiet im südlichen Drittel von einer grundbuchrechtlich gesicherten Schmutzwasserleitung DN 200 Stz (sh. Anlage) mit einem Schutzstreifen durchzogen wird. Bitte stellen Sie die Leitungstrasse grafisch dar und legen sie planungsrechtlich fest.</p> <p>Im Einzelnen verweisen wir auf die separate Stellungnahme unserer Betreiberfirma EURAWASSER Nord GmbH.</p> </div> <div data-bbox="118 1222 374 1249"> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> </div> <div data-bbox="118 1342 244 1369"> <p>Katja Gölke</p> </div> <div data-bbox="544 1342 725 1369"> <p>i. V.   i. A. Rainer Horn</p> </div> <div data-bbox="118 1485 271 1513"> <p>Anlage GIS-Auszug</p> </div>		<p>Das Ausbleiben von Bedenken wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die mitgeteilte Leitung und ihr Schutzstreifen werden in die Planzeichnung übernommen und damit planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Die übereinstimmende Stellungnahme der EURAWASSER Nord GmbH würde in gleichem Sinne geprüft.</p>		




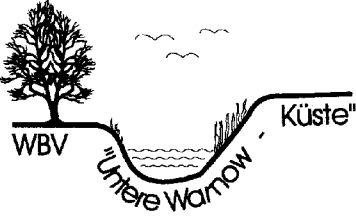
**HANSESTADT ROSTOCK**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"**  
**ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS**

Noch 25. Warnow-Wasser- und Abwasserverband Schreiben vom 02.09.2016 Posteingang am 12.09.2016 Lfd. Seite 84

**STELLUNGNAHME**





	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
26.	Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste"	Schreiben vom 02.08.2016	Posteingang am 05.08.2016	Lfd. Seite 85
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p style="text-align: center;"><b>WASSER - UND BODENVERBAND</b>  <b>"Untere Warnow-Küste"</b>          - Körperschaft des öffentlichen Rechts -</p> <p>Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste"          Alt Bartelsdorfer Str. 18 a, 18146 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung          und Wirtschaft          Neuer Markt 3          18055 Rostock</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>Ihr Zeichen:</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Unser Zeichen:</p> <p>Rostock, 02. August 2016</p> </div> </div> <p>Bearbeiter: D. Bartsch          ☎ 0381 49 09 768          ✉ bartsch@wbv-mv.de</p> <hr/> <p><b>BV: Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“</b>  <b>Stellungnahme 2016-090</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Plangebiet befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung oder Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Untere Warnow-Küste“. Bezüglich o. g. Bauvorhabens bestehen seitens des WBV keine Einwände oder Belange.</p> <p>Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><i>i. A. Bartsch</i></p> <p>Just          Geschäftsführerin</p>		<p>Das Ausbleiben von Einwänden oder Bedenken wird zur Kenntnis genommen.</p>		



# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg"

## PLANZEICHNUNG TEIL A



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 22. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juni 2011 (BGBl. I S. 1510).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

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

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

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

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

O Offene Bauweise

LD nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Wald- und Wirtschaftsweg

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grundbuchrechtlich gesicherte Schmutzwasserleitung (DN 200/150 Stz) mit Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

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

II. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

LPB III Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB nach DIN 4109)

bestehende Waldflächen, die zur Umwandlung vorgesehen sind

Fledermausquartierbaum / Sommerquartier

Fledermausquartierbaum / potenzieller Quartierbaum

vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

1 Nummer des Baugebiets

## TEIL B TEXT

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Arten der Nutzung:

- Wohngebäude

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

allgemein zulässig.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind die Arten der Nutzung:

- nicht störende Handwerksbetriebe,

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.3 Die Arten der Nutzung

- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen

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

1.4 Höhe baulicher Anlagen

- Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhautoberkante.

- Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Oberkante des Daches.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

- Die westliche Baugrenze des WA 1 darf durch Terrassen und Freizeite um bis zu 3m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutz) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38, 39 und 44 BNatSchG

3.1 Eingriffe in Gehölzbestände sind in Hinblick auf die Brutvögel nur innerhalb des Zeitraums vom 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig.

Alternativ ist es möglich, dass die Arbeiten innerhalb dieses Zeitraums begonnen werden und entweder ohne Unterbrechung fortgeführt werden oder dazu führen, dass die beanspruchten Brutabitate für die Vögelarten nicht mehr nutzbar sind.

Sollte ein Eingriff außerhalb dieses Zeitraums erforderlich sein, kann in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine Überprüfung der Brutplatz- und Fledermausquartiersituation unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten und im Falle eines Negativnachweises eine Anpassung der Bauzeitenregelung durch geeignetes Fachpersonal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Sind Bäume mit Baumquartieren von Fledermäusen durch die Fällungen betroffen, ist eine ökologische Baubegleitung zur vorherigen Überprüfung der Fledermausquartiere in den zu fällenden Bäumen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich. Bei positivem Befund sind die Quartiere durch fachkundiges Personal zu entnehmen und zu versorgen. Gegebenenfalls sind Baumquartiere segmentweise abzutragen.

3.2 Abbrucharbeiten an den Gebäuden sind nur innerhalb des Zeitraums von Mitte bis Ende April oder von Anfang September bis Mitte Oktober zulässig.

Alternativ ist es möglich, dass im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle möglicher Quartierstrukturen und die Bergung sowie Versorgung aufgefundenen Tiere vor Beginn bzw. im Verlauf des Eingriffs vorgenommen wird. Zudem müssen vor dem Abbruch alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren potenziellen Quartierbereiche (Holzverschalungen, Bleche, Verkleidungen, Dachplatten etc.) durch fachkundiges Personal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung entfernt werden, um eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik möglichst zu vermeiden.

Beschädigte oder zerstörte Fledermausquartiere an/in Gebäuden sind durch die fachgerechte Montage eines Fledermaus-Universal-Sommerquartiers 1FTH (Fa. Schwiegler o. a.) zu ersetzen.

Die Arbeiten sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen.

3.3 Sollte der gekennzeichnete Fledermausquartierbaum / Sommerquartier (SQ 2) gefällt werden, ist das beschädigte oder zerstörte Fledermausquartier durch die fachgerechte Montage von:

- drei selbstreinigenden Sommerkästen 2FFH (Fa. Schwiegler o. a.) sowie

- einem Winterkasten 1 FW (Fa. Schwiegler o. a.) zu ersetzen. Die Arbeiten sind durch nachweislich fachkundiges Personal durchzuführen.

3.4 Sollten die gekennzeichneten Fledermausquartiere / potenzielles Fledermausquartier (potQB 1 bis potQB 3) oder weitere Baumquartiere gefällt werden, sind die beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiere durch die fachgerechte Montage von:

- je einem selbstreinigenden Sommerkasten 2FFH (Fa. Schwiegler o. a.) pro Baum zu ersetzen. Die Arbeiten sind durch nachweislich fachkundiges Personal durchzuführen.

3.5 Sonstige Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie Natriumdampf- oder LED-Lampen einzusetzen.

Die Beleuchtungsanlagen dürfen nicht im direkten Umfeld von Fledermausquartieren installiert werden. Die Leuchtkörper müssen nach unten abstrahlen.

4. 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

4.1 Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind vorzugsweise an den von den Schallquellen (Tessiner Straße, Huerbaasweg) abgewandten Gebäuseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind die zum Schlafen bestimmten Räume, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise (z.B. Lüftungsmöglichkeiten zu einer lüftungsgewandten Gebäuseite) sichergestellt werden kann, im Lärmpegelbereich III mit schalldämmten regelbaren Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile zu berücksichtigen.

4.2 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuliegen, dass die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen je nach ihrer Nutzung den Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" entsprechen.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1\*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R <sub>wa</sub> [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büro- und Ähnliches
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30

4.3 Für lärmabgewandte Gebäuseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109-1\* ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.

4.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper bzw. andere bauliche Maßnahmen oder den Fortfall maßgeblicher Schallquellen vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 4.1 bis 4.2 abgewichen werden.

4.5 Durch Ausnutzung der Eigenabschirmung von Gebäuden oder andere abschirmende Maßnahmen sind ausreichend geschützte Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) mit Lärmbelastungen unterhalb 55 dB(A) am Tage bereitzustellen.

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

5.1 Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbönen 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)

5.2 Ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begründete bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

5.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

5.4 Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

5.5 Abweichend von der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Abloßbeiträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger, sind auch für Altenwohnungen 1-2 Stellplätze je Wohnung herzustellen und vorzuhalten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

5.6 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 5.1 zur Farbgebung der Dachmaterialien, Nr. 5.2 zur Gestaltung der ständigen Standorte für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter, Nr. 5.3 zum Verbot der Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen, Nr. 5.4 zur zulässigen Höhe von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen und den notwendigen Standplätzen für Altenwohnungen von dieser Satzung zuwiderhandelt. 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)

6. Hinweise

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 gebührend 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.

Altlastenverdacht

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

Bodenkenntnis

Beim Auffinden von archaischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die untere Bodenkundliche Dienststelle der Hansestadt Rostock zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind die Finder, der Leiter der Arbeiten und der Eigentümer.

(§ 11 DSchG M-V)

Verkehrssicherungsmaßnahmen des Stadtförstamtes

Gegenstand des Hinweises ist u.a. die Übernahme der Kosten für Verkehrssicherungsmaßnahmen einschließlich der Baumschau, die nach Einschätzung des Stadtförstamtes notwendig sind oder werden können, weil der Grundstückbesitzer den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand für bauliche Anlagen (30 m) unterschreitet bzw. unterschreiten wird, für den das Stadtförstamt verkehrsichtigungspflichtig ist.

Alle Kosten für die Verkehrssicherung, die auf dem Grundstück 26/32, Gemarkung Kassebohm, Flur 1, anfallen und zu Gunsten der Verkehrssicherheit auf dem Grundstück 26/21, Gemarkung Kassebohm, Flur 1, durchgeführt werden müssen, tragen die Eigentümer des Grundstückes 26/21, Gemarkung Kassebohm, Flur 1. Die Kostentragungspflicht besteht nicht, wenn die durchgeführten Maßnahmen aus fachlicher Sicht nicht für notwendig gehalten werden dürfen.

Bei Zahlungsverzug ist das Stadtförstamt berechtigt, Zinsen in Höhe von jährlich 7 von Hundert über dem jeweiligen Basiszins gemäß § 247 BGB zu berechnen.

Die Verkehrssicherungsmaßnahmen werden entweder nach Festlegung des Stadtförstamtes und vorheriger Information an den/die Grundstückbesitzer oder auf begründeten Wunsch eines Grundstückbesitzers durchgeführt.

Die Durchführung wird in der Regel durch das Stadtförstamt veranlasst. Ausnahmen müssen schriftlich vereinbart werden.

Folgende Satzungen der Hansestadt Rostock sind zu beachten:

Baumschutzsatzung

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

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Abloßbeiträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger. Die abweichende Bestimmung unter Punkt 5.5 ist zu beachten.

Grünflächengestaltungssatzung

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung) bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger.

Straßenreinigungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Rostock vom 25.11.2016, bekanntgemacht im Städtischen Anzeiger am 07.12.2016, zu beachten.

Ferienwohnungen

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA 1 sind Ferienwohnungen unzulässig.

\* Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Neuer Markt 3, 18055 Rostock, einzusehen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 28.01.2015.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 04.03.2015 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen öffentlicher Ortsbeiratsitzungen am 02.12.2014 und am 05.01.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

4. Die Bürgerschaft hat am 18.05.2016 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 01.08.2016 bis zum 02.09.2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, das 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 20.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.07.2016 die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.

7. Der katastermäßige Bestand ..... wird als richtig dargestellt beschig.

Rostock, (Siegelabdruck) Im Auftrag

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

9. Der Bebauungsplan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" zwischen der Tessiner Straße im Norden, der Ostseite der Straße "Huerbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Grundstückes 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, dem Wald "Cramons Tannen" im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

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

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" zwischen der Tessiner Straße im Norden, der Ostseite der Straße "Huerbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Grundstückes 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, dem Wald "Cramons Tannen" im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausfertigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" zwischen der Tessiner Straße im Norden, der Ostseite der Straße "Huerbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Grundstückes 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, dem Wald "Cramons Tannen" im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

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

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a 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 Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVBl. M-V S. 28/29), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft von ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" zwischen der Tessiner Straße im Norden, der Ostseite der Straße "Huerbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Grundstückes 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, dem Wald "Cramons Tannen" im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Verfasser  
Bauleitplanung: TUV NORD  
Umweltschutz

TUV NORD Umweltschutz  
GmbH & Co. KG  
Trautenberg Str. 15  
18107 Rostock  
Frau Dipl.-Ing. U. Rückward  
Herr Dipl.-Ing. W. Schulte

TEL: (0381) 7703 434  
FAX: (0381) 7703 450  
E-MAIL: urueckward@tuv-nord.de  
TEL: (0381) 7703 446  
E-MAIL: wschulte@tuv-nord.de

Übersichtsplan Maßstab 1:5000 2017/BV/2688



## Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern  
Bebauungsplan Nr. 12.W.174  
"Wohnen am Huerbaasweg"

im Stadtteil Brinckmansdorf zwischen der Tessiner Straße im Norden, der Ostseite der Straße "Huerbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Grundstückes 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, den Wald "Cramons Tannen" im Westen

Rostock, Mai 2017  
Oberbürgermeister



Zu 2017/BV/2688



Übersichtsplan M 1: 10.000

**Hansestadt Rostock**  
Land Mecklenburg - Vorpommern

**Bebauungsplan Nr. 12.W.174**  
"Wohnen am Hürbaasweg"

im Stadtteil Brinckmansdorf zwischen der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, nördlich der ehemaligen Kaufhalle im Norden, der Ostseite der Straße "Hürbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, dem Wald "Cramons Tannen" im Westen

## Begründung

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

ausgefertigt am .....

(Siegel)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 08.05.2017

## Inhalt

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
1.3	Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf	4
<b>2</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Angaben zum Bestand	7
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
2.2.2	Nutzung und Bebauung	7
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	7
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	8
<b>3</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>8</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
3.4	Verkehrerschließung	10
3.4.1	Verkehrsanbindung	10
3.4.2	Fließender Verkehr	10
3.4.3	Ruhender Verkehr	10
3.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
3.4.5	Fuß- und Radwegenetz	10
3.5	Technische Infrastruktur	11
3.5.1	Wasserversorgung	11
3.5.2	Löschwasser/ Brandschutz	11
3.5.3	Abwasserableitung	11
3.5.4	Elektroenergieversorgung	11
3.5.5	Straßenbeleuchtung	11
3.5.6	Fernwärmeversorgung	11
3.5.7	Anlagen der Telekommunikation	12
3.5.8	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	12
3.6	Grünordnung	12
3.6.1	Grünflächen	12
3.6.2	Artenschutz	12
3.7	Immissionsschutz	14
3.8	Übernahme von Rechtsvorschriften	16
3.8.1	Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	16
<b>4</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>17</b>
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	17
7.2	Verträge	18
7.3	Kosten und Finanzierung	18
<b>8</b>	<b>DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE</b>	<b>18</b>

# 1 PLANUNGSANLASS

## 1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Das Plangebiet liegt im Rostocker Stadtteil Brinckmansdorf. Es ist über den Hürbaasweg erschlossen und an die Tessiner Straße angebunden.

Im südlichen Bereich (Flurstück 26/21 Flur 1, Gemarkung Kassebohm) befindet sich eine ehemalige Kaufhalle, die als Lager genutzt wird.

Die ehemalige Nutzung wurde vor langer Zeit aufgegeben.

Eine Nachnutzung im ursprünglichen Sinne ist unwahrscheinlich, da in der Zwischenzeit in der Nähe, moderne Einkaufseinrichtungen errichtet wurden und die Versorgung der Bewohner des Stadtteils gewährleisten.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll die städtebauliche Neuordnung des Gebiets gesteuert und der entstandene städtebauliche Missstand beseitigt werden. Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen für den Wohnungsbau in diesem Bereich des Stadtteils Brinckmansdorf im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Entsprechend der ungebrochenen Nachfrage sollen moderne Wohnungen errichtet werden. In Orientierung an der durch die angrenzenden Gebäude geprägten Bebauung werden Wohnhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen entstehen. Dabei können ca. 4 Wohneinheiten realisiert werden.

Im Bestand vorhandene, zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke, werden von der Planung nicht erfasst.

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes und der baulichen Vorprägung um das Plangebiet handelt es sich im Sinne einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Anwendung finden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur nördlich angrenzenden stark befahrenen Tessiner Straße (B 110) wurden Untersuchungen zum Immissionsschutz erforderlich. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen werden über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich. Die Belange des Natur- und Artenschutzes wurden durch entsprechende Gutachten ermittelt.

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen (Flurstück 26/21) sind eindeutig als Wald anzusprechen.

Um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen, ist eine Waldumwandlung erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Inaussichtstellung der Waldumwandlung bei der zuständigen Forstbehörde (Forstamt Billenhagen) für alle umzuwandelnden Flächen beantragt und entsprechend in Aussicht gestellt.

Die Waldumwandlung selbst erfolgt erst mit der Umsetzung der Planung.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt die betroffenen Grundstücke im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche (W.12.7) und im südlichen Bereich als Fläche für Wald (WLD.12.1) dar. Damit wäre der Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes derzeit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2, 3. Halbsatz BauGB).

## 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg" befindet sich im zentralen Bereich des Stadtteils Brinckmansdorf. Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Norden: durch die Tessiner Straße und den Ersatzwaldweg südlich der Bestandsgebäude Hüerbaasweg 9 und Tessiner Str. 101,
- im Osten: durch die Ostseite der Straße "Hüerbaasweg",
- im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle,
- im Westen: durch den Wald "Cramons Tannen".

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 26/21 und Teile der Flurstücke 26/32, 35/5 und 35/6 (Hüerbaasweg) der Flur 1, Gemarkung Kassebohm.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha.

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hansch & Bernau, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure aus Rostock mit Stand vom Juni 2013.

## 1.3 Verfahrensablauf

Mit der BauGB-Novelle durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wurde zum 1. Januar 2007 in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans nach § 13 BauGB ein "beschleunigtes" Verfahren eingeführt. Mit dem § 13a BauGB steht unter bestimmten Voraussetzungen ein Instrument der städtebaulichen Planung zur Verfügung, das rechtspolitisch das Ziel verfolgt, die Begünstigung einer Entwicklung des Stadtgebiets "nach innen", zu befördern. Mit dem beschleunigten Verfahren wird eine deutliche Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung ermöglicht, insbesondere durch eine Begünstigung hinsichtlich des Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Mit der Planung wird die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung von Flächen im Sinne der Innenentwicklung angestrebt.

Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u.a. dass in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

- Mit der vorliegenden Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> überschreiten. Dieser Wert wird allein durch die Größe des Bebauungsplangebiets von 6.086 m<sup>2</sup> weit unterschritten.
- Es werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Der Hansestadt Rostock sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Rahmen zweier Ortsbeiratssitzungen am 02.12.2014 und am 06.01.2015. Dabei bestand auch Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.
- Das förmliche Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 28.01.2015 eingeleitet.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 04.03.2015 erfolgt.
- Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.08.2016 bis zum 02.09.2016 durchgeführt. Dies wurde durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 20.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 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 26.07.2016 ein.
- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) erfolgte parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurde abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe zu erwarten bzw. gelten sie gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch wenn die Eingriffsregelung nicht zum Tragen kommt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), finden die naturschutzrechtlichen Aspekte angemessen Berücksichtigung.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen wurden beachtet.

Im Zuge der Entwurfserarbeitung erfolgte insbesondere aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Situation eine Reduzierung des Geltungsbereichs.

Die besonders verlärmten Bereiche wurden aus der Planung entlassen, da insbesondere auch die Außenwohnbereiche einer Einfamilienhausbebauung zu schützen sind.

## 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I S. 1510)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29),

*Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:*

#### Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das **Landesraumentwicklungsprogramm** aus dem Jahr 2016. Hier ist die Hansestadt Rostock als Oberzentrum ausgewiesen. Sie bildet die Kernstadt innerhalb eines Stadt-Umland-Raumes.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sollen gemäß Punkt 4.1(3) des LREP Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock** vom August 2011 sieht das Bebauungsplangebiet als Bestandteil eines Tourismusschwerpunktraums im küstennahen Raum. In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

Spezielle Regelungen für die von der Planung erfassten Flächen werden durch die Raumordnung jedoch nicht getroffen.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise Wohnbaufläche (W.12.7) und teilweise als Fläche für Wald (WLD.12.1) dar. Damit wäre der Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes derzeit nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

*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 Landschaft 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).

Der Landschaftsplan stellt das Bebauungsplangebiet als Wohngebiet und Wald dar.

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



## 2.2 Angaben zum Bestand

### 2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Der Stadtteil Brinckmansdorf liegt im Südosten der Hansestadt Rostock.

Er ist ein überaus beliebter Wohnstandort und hat mit den Wohngebieten Kassebohm und Brinckmanshöhe (Riekdahl) erheblichen Zuwachs erhalten.

Die Stadtentwicklung nach Osten fand überwiegend von 1918 bis 1945 statt.

Mit dem Wossidlopark Brinckmansdorf (kleiner Wohngebietspark mit Freizeitangeboten vorrangig für Jugendliche, Skateboardbahn, Basketball, Fußball) und dem Stadtpark Brinckmansdorf (Park mit Waldcharakter, öffentliches Grün mit Waldflächen [Cramonstannen, Waldfläche mit ihrem Schutzstatus nach § 2 LWaldG M-V]) und der landschaftlich hochwertigen Lage verfügt der Stadtteil über eine hohe Anziehungskraft.

Die Bebauung ist vor allen Dingen geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser mit überwiegend zwei bis drei Geschossen.

Auch wenn mit dem SO.12.1 in Brinckmansdorf ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel besteht, wird der Stadtteil nicht über ein eigenes Stadtteilzentrum versorgt. Der Stadtteil Brinckmansdorf wird wegen seiner noch relativ geringen Einwohnerzahl von der Stadtmitte mitversorgt.

Die ehemalige Kaufhalle war einer der wenigen Versorgungsstandorte und ist inzwischen durch modernere Einrichtungen zur Grundversorgung abgelöst worden.

Seit der Schließung wird die ehemalige Kaufhalle als Lager genutzt und bietet heute einen stark verfallenen Anblick. Der bauliche Zustand ist desolat.

Über den Haltepunkt Kassebohm und die Buslinien 22 und 23 verfügt der Stadtteil auch über einen angemessenen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.

### 2.2.2 Nutzung und Bebauung

Für die ehemalige Kaufhalle besteht seit mehreren Jahren eine Lagernutzung. Der Gebäudebestand ist stark beschädigt und zum Abriss vorgesehen.

Anstelle der ehemaligen Kaufhalle ist die Errichtung von Einfamilienhäusern auf dem Flurstück 26/21 der Flur 1, Gemarkung Kassebohm, vorgesehen.

Für den auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestand wurde im Jahr 2013 ein Baumgutachten „Aufnahme und Überprüfung der Verkehrssicherheit des Baumbestandes auf dem Grundstück“ erarbeitet. Ziel war den Baumbestand auf dem Gelände aufzunehmen und die Verkehrssicherheit des Baumbestandes einzuschätzen und eventuelle Baumpflegemaßnahmen zu benennen.

Unabhängig von diesem Gutachten ist der Bereich als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V festzustellen.

Von daher wurde es im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans notwendig, bei der zuständigen Forstbehörde (Forstamt Billenhagen) eine Inaussichtstellung der Waldumwandlung für den zur Bebauung vorgesehenen Bereich gemäß § 15a LWaldG M-V zu beantragen. Der notwendige Waldabstand von 30 m ist dabei zu berücksichtigen. Für die Waldumwandlung selbst stehen seitens des Stadtforstamtes noch geeignete Flächen zur Verfügung.

### 2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

#### Soziale Infrastruktur

Die für ein Wohngebiet erforderliche soziale Infrastruktur, wie Kindergärten, Schulen sowie Alters- und Pflegeheim sind im Stadtteil in gewissem Umfang vorhanden.

Mit den im Umfeld vorhandenen Schulstandorten ist gemäß der 4. Fortschreibung und Aktualisierung des Schulentwicklungsplans der Schulnetze der allgemein bildenden Schulen der Hansestadt Rostock bis zum Prognosezeitraum 2025/26 ein bedarfsgerechtes Angebot zur Versorgung vorhanden.

Gleiches gilt für die Abdeckung der Sportbedarfe, welche durch die 3. Fortschreibung des Sportstättenentwicklungsplans der Hansestadt Rostock dargestellt wurde.

Insbesondere Ärzte, und andere Dienstleister bieten ihre Leistungen überwiegend auf einzelne Gebäude verteilt an.

Im Stadtteil existieren mehrere Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen, die die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs gewährleisten können.

#### Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist über den Hürbaasweg an die Tessiner Straße (B 110) angebunden, die ihrerseits eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum und die Autobahn A 19 sicherstellt.

Die Buslinien 22 und 23 der RSAG bedienen auch mit einer Haltestelle "Hürbaasweg" den Stadtteil.

#### Stadttechnische Infrastruktur

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans um baulich bereits genutzte Grundstücke handelt, kann davon ausgegangen werden, dass alle Medien, die zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderlich werden, am Standort vorhanden sind.

Anlagen der Stadtwerke Rostock AG, der Telekom und des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes (Betreiberfirma EURAWASSER Nord GmbH) sind im Hürbaasweg ausreichend vorhanden.

Das Grundstück Flur 1, Flurstück 26/21, Gemarkung Kassebohm wird von öffentlichen Leitungen gequert, die nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert sind. Die Schutzstreifenbreite beträgt 6 m. Zu Gunsten 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 Zwecke 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.

Das Gebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (bekanntgemacht am 26. April 2017 im Städtischen Anzeiger).

### **2.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen befinden sich noch im Eigentum der Hansestadt Rostock. Die anschließenden Flurstücke der Straßenverkehrsfläche und des Waldes ebenfalls. Die ehemalige Kaufhalle selbst befindet sich in Privateigentum.

Damit sind günstige Voraussetzungen hinsichtlich der Gewährleistung der Realisierung der Wohnnutzung gegeben. Für die Herstellung eines Fußweges (zur Bushaltestelle) sollte von der Hansestadt Rostock ein Teil des Flurstücks 26/21 einbehalten werden.

## **3 PLANUNGSGEHALT**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird entsprechend der vorgesehenen künftigen Nutzung 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,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise

zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplanes, da sie dem angestrebten Charakter des Wohngebiets 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 des Grundstücks für den höherwertigen Wohnbedarf.

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.

Auf die Unzulässigkeit von Ferienwohnungen ist besonders hinzuweisen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die angestrebte Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung zu erreichen und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet mit 0,3 festgesetzt. Dies erfolgt in Anlehnung an den in der Umgebung anzutreffenden Bestand. Damit wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung fast ausgeschöpft.

Die Möglichkeit, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % zu überschreiten, wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse wird sowohl für die neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen (WA 1) auf 2 (II) orientiert.

Hinsichtlich der Definition des Begriffs Vollgeschoss ist auf § 2 -Begriffe- Abs. 6 der Landesbauordnung M-V zu verweisen.

Dadurch kann auch ein ausgebautes Dachgeschoss sehr schnell zu einem Vollgeschoss werden.

Abgeleitet aus der Höhenentwicklung der gegenüberliegenden Bebauung wird für das neu zu bebauende WA 1 eine Traufhöhe von 30,5 m über HN festgesetzt. Das entspricht eine Höhe über Gelände von etwa 4,5 m.

Als Firsthöhe werden 36,5 m über HN festgesetzt. Das entspricht einer Höhe über Gelände von etwa 10,5 m.

Damit wird ein Einfügen in den vorhandenen Bestand gesichert.

### 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die geplanten Wohngebäude sollen als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der einzelnen Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

In gleicher Weise wurde der umliegende Bestand errichtet.

Für das neu zu bebauende WA 1 wird mittels einer an der Straßenführung orientierten Baugrenze ein Baufenster von etwa 14 m Tiefe geschaffen.

Dabei wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt, dass die westliche Baugrenze durch Terrassen und Freisitze um bis zu 3 m überschritten werden darf. Dabei wird auch der Abstand von 30 m zum Wald gesichert. Eine Waldumwandlung ist nur bis zu einem Abstand von 30 von der Bebauung vorzunehmen.

### **3.4 Verkehrserschließung**

#### **3.4.1 Verkehrsanbindung**

Für das Plangebiet besteht eine gesicherte Verkehrsanbindung durch den Hürbaasweg und weiter durch die Tessiner Straße.

#### **3.4.2 Fließender Verkehr**

Ohne eine spezielle Verknüpfung mit der vorgesehenen Bebauung herzustellen, wurde für die zukünftige Ausgestaltung des Hürbaaswegs innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs ein Straßenquerschnitt entwickelt, der auch zukünftigen Anforderungen gerecht werden kann. In diesem Sinne wurde die entsprechende Straßenverkehrsfläche in einer Gesamtbreite von 11 m festgesetzt. Damit werden ein einseitiger Gehweg von 2,5 m Breite, eine Fahrbahn von 5 m Breite und ein zumindest teilweiser Längsparkstreifen von 2 m Breite, sowie die entsprechenden Bankette ermöglicht. Eine Umsetzung dieser langfristigen Ziele ist mit der vorliegenden Planung nicht beabsichtigt.

#### **3.4.3 Ruhender Verkehr**

Im Plangebiet ist der interne Bedarf an privaten Pkw-Stellplätzen vollständig auf den Grundstücken abzudecken. Grundlage bildet die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekannt gemacht im Städtischen Anzeiger am 15. November 2006.

Gemäß Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock sind für Einfamilienhäuser 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung herzustellen.

Abweichend von der Stellplatzsatzung wird gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 der Landesbauordnung bestimmt, dass auch für Altenwohnungen 1-2 Stellplätze je Wohnung herzustellen und vorzuhalten sind.

Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen (Besucher) wird zukünftig parallel zur Fahrbahn innerhalb der Straßenverkehrsfläche angeordnet.

#### **3.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung keine Veränderungen vorgesehen oder notwendig. Der bestehende Anschluss an den ÖPNV über die Haltestelle Hürbaasweg ist ausreichend.

#### **3.4.5 Fuß- und Radwegenetz**

Die fußläufige Erschließung innerhalb des Plangebiets ist durch einen bestehenden straßenbegleitenden Gehweg auf der Ostseite des Hürbaaswegs gesichert.

Durch den festgesetzten öffentlichen Verkehrsraum wird zukünftig ein entsprechender Ausbau auf eine Breite von 2,5 m ermöglicht.

Ausgehend von der ehemaligen Kaufhalle verläuft derzeit noch ein Wald- und Wirtschaftsweg durch Waldflächen (Waldweg) zur Bushaltestelle.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird gesichert, dass diese Verbindung in neuer Lage erhalten bleibt.

Dies erfolgt durch die Festsetzung einer entsprechenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wald- und Wirtschaftsweg.

### 3.5 Technische Infrastruktur

Aufgrund der Lage des Standortes innerhalb des baulich genutzten Stadtgebiets und der Tatsache, dass die betroffene Fläche zuvor bereits bebaut ist, sind die Grundvoraussetzungen zur Erschließung mit allen Medien der technischen Infrastruktur grundsätzlich gegeben.

#### 3.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über die Leitungssysteme im Hürbaasweg. Zum Anschluss der geplanten Wohnbebauung ist bei EURAWASSER Nord GmbH der entsprechende Antrag auf Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung einzureichen. Für eine bauliche Nutzung im Bebauungsplangebiet ist eine Waldumwandlung notwendig. Vor Beginn der Rodungen ist eine aktuelle Auskunft über die Lage der auf dem Grundstück liegenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen einzuholen.

#### 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 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist. Diese Menge kann aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die Abstände der Unterflurhydranten sollten einen Abstand von ca. 100 m zueinander nicht unterschreiten. Im Hürbaasweg ist ein Unterflurhydrant auf der östlichen Straßenseite vorhanden.

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 Abwasserableitung

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern. Ist keine Versickerung möglich, ist dieses in einem Baugrundgutachten nachzuweisen.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist grundsätzlich durch den Anschluss an das vorhandene Netz im Hürbaasweg gesichert.

Zum Anschluss der geplanten Wohnbebauung ist bei EURAWASSER Nord GmbH der entsprechende Antrag auf Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage einzureichen.

#### 3.5.4 Elektroenergieversorgung

Es kann davon ausgegangen werden, dass Elektroenergie in ausreichendem Maße in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets zur Verfügung steht.

Stromversorgungsanlagen der Stadtwerke Rostock AG sind im Hürbaasweg vorhanden.

#### 3.5.5 Straßenbeleuchtung

Die notwendige Straßenbeleuchtung ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen und eingeschränkt der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wald- und Wirtschaftsweg - sicherzustellen. Die vorgesehenen Querschnitte der Verkehrsflächen weist einen ausreichenden Bauraum dafür auf.

#### 3.5.6 Fernwärmeversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock vom 11. April 2017, bekanntgemacht am 26. April 2017 im Städtischen Anzeiger.

### 3.5.7 Anlagen der Telekommunikation

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

Im Bebauungsplangebiet befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen der Telekom, die der Versorgung der ehemaligen Kaufhalle dienen. Diese Anlagen befinden sich noch im aktiven Betriebszustand und müssen deshalb vor dem Abriss des Altgebäudes durch Mitarbeiter der Telekom fachgerecht zurückgebaut werden. Dieser Rückbau kann telefonisch unter 0800-3301903 beim Bauherrensenservice der Telekom beauftragt werden. Dort kann gleichfalls eine Neuversorgung der entstehenden Wohnbebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur in Auftrag gegeben werden.

### 3.5.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Müll- und Abfallentsorgung wird ebenfalls vollständig auf das Netz von Verkehrsflächen abgestellt. Für alle Baugrundstücke ist der Anschluss bzw. Zugang zu öffentlichen Verkehrsflächen sicherzustellen.

## 3.6 Grünordnung

### 3.6.1 Grünflächen

Für den vorliegenden Bebauungsplan findet das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung. Daher kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zum Tragen.

Aufgrund der Lage am Wald "Cramons Tannen" und dem umfangreichen Grünbestand in der Umgebung wird keine Veranlassung gesehen, bestimmte Anpflanz- oder Erhaltungsvorschriften zu treffen.

Es ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) und die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29.11.2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 12. Dezember 2001) neben weiteren gesetzlichen Vorschriften ausreichende Wirkungen entfalten.

Für eine gesonderte Festsetzung von Grünflächen wird keinerlei Veranlassung gesehen.

### 3.6.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg" war im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags (AFB), der durch das Büro für ökologische Studien Dr. Norbert Brielmann aus Rostock erstellt wurde, zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse Felduntersuchungen durchgeführt. Stand des AFB ist der 16.03.2016.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden für die Europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ersatzmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

Nachfolgend werden die Maßnahmen aufgeführt, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich sind. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ersatz von vorhabensbedingten Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG führen können.

<b>1</b>	
Art der Maßnahme	<p>Eingriffe in <b>Gehölzbestände</b> sind in Hinblick auf die Brutvögel nur innerhalb des Zeitraums vom <b>1. Dezember</b> bis zum <b>31. Januar</b> zulässig. Sind Bäume mit Baumquartieren von Fledermäusen durch die Fällungen betroffen sind diese wie bereits erläutert zu behandeln.</p> <p>Alternativ ist es möglich, dass die Arbeiten innerhalb dieses Zeitraums begonnen werden und entweder ohne Unterbrechung fortgeführt werden oder dazu führen, dass die beanspruchten Bruthabitate für die Vogelarten nicht mehr nutzbar sind.</p> <p>Sollte ein Eingriff außerhalb dieses Zeitraums erforderlich sein, kann in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine Überprüfung der Brutplatz- und Fledermausquartiersituation unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten und im Falle eines Negativnachweises eine Anpassung der Bauzeitenregelung durch geeignetes Fachpersonal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.</p>
Begründung	Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Brutvögeln.
Zielarten	Amsel, Blaumeise, Girlitz, Heckenbraunelle, Kleiber, Kohlmeise, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Star, Zaunkönig, Zilpzalp

<b>2</b>	
Art der Maßnahme	<p>Abbrucharbeiten an den <b>Gebäuden</b> sind nur innerhalb des Zeitraums von <b>Mitte bis Ende April</b> oder von <b>Anfang September bis Mitte Oktober</b> zulässig.</p> <p>Alternativ ist es möglich, dass im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle möglicher Quartierstrukturen und die Bergung sowie Versorgung aufgefundener Tiere vor Beginn bzw. im Verlauf des Eingriffs vorgenommen wird. Zudem müssen vor dem Abbruch alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren potenziellen Quartierbereiche (Holzverschalungen, Bleche, Verkleidungen, Dachplatten etc.) durch fachkundiges Personal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung entfernt werden, um eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik möglichst zu vermeiden.</p>
Begründung	Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Fledermäusen.
Zielarten	Zwergfledermaus

<b>3</b>	
Art der Maßnahme	Ersatz des beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiers <b>an/in Gebäuden</b> durch die fachgerechte Montage eines Fledermaus-Universal-Sommerquartiers 1FTH (Fa. Schwegler o. ä)
Begründung	Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen.
Zielarten	Zwergfledermaus

4	
Art der Maßnahme	Das Fällen von Baumquartier-Bäumen ist nur innerhalb des Zeitraums von <b>1. Dezember</b> bis zum <b>31. Januar</b> zulässig, wobei eine ökologische Baubegleitung zur vorherigen Überprüfung der Fledermausquartiere in den zu fällenden Bäumen erforderlich ist. Bei positivem Befund sind die Quartiere durch fachkundiges Personal zu entnehmen und zu versorgen. Ggf. sind Baumquartiere segmentweise abzutragen.
Begründung	Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Fledermäusen.
Zielarten	Großer Abendsegler und u. U. weitere baumbewohnende Fledermausarten

5	
Art der Maßnahme	Ersatz des beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiers im Quartierbaum SQ2, sollte dieser gefällt werden, durch die fachgerechte Montage von: drei selbstreinigenden Sommerkästen 2FFH (Fa. Schwegler o. ä.) sowie einem Winterkasten 1 FW (Fa. Schwegler o. ä.).
Begründung	Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen.
Zielarten	Großer Abendsegler und u. U. weitere baumbewohnende Fledermausarten

6	
Art der Maßnahme	Ersatz des beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiere in den potenziell besetzten (potQB1 bis potQB3) oder weiteren Baumquartieren durch die fachgerechte Montage von: je einem selbstreinigenden Sommerkasten 2FFH (Fa. Schwegler o. ä.) pro Baum.
Begründung	Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen.
Zielarten	u. U. weitere baumbewohnende Fledermausarten

Für alle weiterhin zu prüfenden Arten bzw. Artengruppen wurde anhand einer faunistischen Lebensraum-Potenzialabschätzung der Verbotstatbestand gutachterlich untersucht. Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG entfällt entsprechend.

Anhand der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden die entsprechenden Festsetzungen getroffen, die noch um die Arten zu verwendender Außenbeleuchtungsanlagen hinsichtlich des Insektenschutzes ergänzt wurden.

### 3.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Schallimmissionsprognose durch KOHLEN & WENDLANDT Applikationszentrum Akustik, Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz, Rostock durchgeführt (Stand: 11.05.2015). Ziel ist die prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebiets.

Die auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkende maßgebende Emissionsquelle ist der Straßenverkehr auf der Bundesstraße 110 (Tessiner Straße). Gewerbliche Nutzungen wirken auf das Gebiet nicht ein.

Für die **Prognose** 2025 wurden Verkehrslärmimmissionen bestimmt, die sich gegenüber dem Bestand um bis zu 0,4 dB(A) erhöhen.



Auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose von KOHLEN & WENDLANDT ist für den nun vorliegenden Geltungsbereich eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte tags [55 dB(A)] um 4 dB(A) und nachts [45 dB(A)] um 7 dB(A) festzustellen.

Die in der Schallimmissionsprognose diskutierte Lärmschutzwand würde die Überschreitungen reduzieren. Allerdings rechtfertigen die erreichbaren Reduzierungen nicht die Errichtung einer Lärmschutzwand, zumal in den Lärmpegelbereichen moderate passive Schallschutzmaßnahmen möglich sind. Auch unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit von Kosten, der geringen Größe des Baugebiets, der Umsetzbarkeit und des städtebaulichen Erscheinungsbildes einer Lärmschutzwand, ist deren Errichtung nicht zu rechtfertigen.

Bei der Beachtung der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans relevanten Lärmpegelbereiche ohne Lärmschutzwand ist festzustellen, dass die neu einer Wohnbebauung zuzuführenden Flächen innerhalb des Lärmpegelbereichs II und teilweise innerhalb des Lärmpegelbereichs III liegen.

Daher wurden folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

**4. 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**

4.1 Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind vorzugsweise an den von den Schallquellen (Tessiner Straße, Hüerbaasweg) abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind die zum Schlafen bestimmten Räume, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise (z.B. Lüftungsmöglichkeiten zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite) sichergestellt werden kann, im Lärmpegelbereich III mit schallgedämmten regelbaren Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile zu berücksichtigen.

4.2 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszulegen, dass die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen je nach ihrer Nutzung den Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1\* -Schallschutz im Hochbau- entsprechen.

*Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1\**

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
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30

4.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109\* ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.

4.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper bzw. andere bauliche Maßnahmen oder den Fortfall maßgeblicher Schallquellen vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 4.1 bis 4.2 abgewichen werden.

4.5 Durch Ausnutzung der Eigenabschirmung von Gebäuden oder andere abschirmende Maßnahmen sind ausreichend geschützte Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) mit Lärmbelastungen unterhalb 55 dB(A) am Tage bereitzustellen.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Innerhalb der Planzeichnung erfolgt die Kennzeichnung der relevanten Lärmpegelbereiche (II und III). Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Lärmpegelbereiche (IV und V) wurden zur Information schwachfarbig gekennzeichnet. Damit kann jeder Bauherr/Architekt für sein Objekt nach der konkreten Nutzung die entsprechenden Schalldämmwerte der Außenbauteile aus der DIN 4109-1, die in Mecklenburg-Vorpommern verbindlich ist, entnehmen (Liste der Technischen Baubestimmungen, Bekanntmachung des Ministeriums für Wirt-

schaft, Bau und Tourismus vom 30. September 2015 - V 540 - 516-00000-2015/031 - VV Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130 – 15).

Für die nach der DIN 4109-1 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 Übernahme von Rechtsvorschriften

#### 3.8.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften sollen für diesen Bereich einen gestalterischen Rahmen vorgeben, der mit individuellen Vorstellungen gefüllt werden kann. Sie sollen gewährleisten, dass die städtebauliche Qualität des Wohngebietes erhalten bleibt, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen.

Zudem wird die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

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

- 5.1 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)

- 5.2 Ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

- 5.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

- 5.4 Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

- 5.5 Abweichend von 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 Städtischen Anzeiger, sind auch für Altenwohnungen 1-2 Stellplätze je Wohnung herzustellen und vorzuhalten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

- 5.6 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 5.1 zur Farbgebung der Dachmaterialien, Nr. 5.2 zur Gestaltung der ständigen Standorte für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter, Nr. 5.3 zum Verbot der Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen, Nr. 5.4 zur zulässigen Höhe von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen und 5.5 zur Anzahl der notwendigen Stellplätze für Altenwohnungen dieser Satzung zuwiderhandelt. 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)

## 4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist beabsichtigt, derzeit als städtebaulichen Misstand anzusprechende Flächen und Anlagen nachzuverdichten und einer Nutzung für den Wohnungsbau zuzuführen. Da es sich um einen Plan der Innentwicklung handelt, sind eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen ihnen, werden keine Konflikte gesehen.

## 5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung des Entwurfs) wurde eine Reihe von Stellungnahmen durch betroffene Anwohner vorgebracht.

Sie zielten einmal auf den Erhalt des Waldweges zum Erreichen der Bushaltestelle.

Dies wird mit der vorliegenden Planung jedoch bei leichter Lageverschiebung gesichert.

Die weiteren Stellungnahmen beruhten auf der Befürchtung eines geplanten Straßenausbaus mit entsprechender Kostenbeteiligung der Anwohner.

Dies beruht wahrscheinlich auf der unverbindlichen Darstellung eines Straßenquerschnitts, der geeignet ist, den durch die Fachbehörde der Hansestadt Rostock zukünftig erkennbaren Bedarf abzusichern.

Mit der vorliegenden Planung die den Neubau von etwa zwei Doppelhäusern ermöglicht, besteht kein Bedarf zur Erweiterung der Verkehrsanlagen.

Dies wurde in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans auch sehr deutlich gemacht.

Eine weitere Unsicherheit bestand zur Problematik der Waldumwandlung.

Für eine bauliche Nutzung der Flächen im Bebauungsplangebiet, auch für eine Weiternutzung der ehemaligen Kaufhalle, besteht gemäß Landeswaldgesetz M-V die Notwendigkeit der Umwandlung der Waldflächen in eine andere Nutzungsart. Der Abstand baulicher Anlagen zum Wald muss danach 30 m betragen.

In diesem Umfang sind die Waldflächen entsprechend umzuwandeln.

Diese Waldumwandlung wurde durch die zuständige Forstbehörde in Aussicht gestellt.

Die Umwandlung selbst erfolgt erst auf Antrag, wenn die Planung umgesetzt wird.

In diesem Sinne erfolgt die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock.

Daneben ist davon auszugehen, dass im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine ausgewogene Planung vorliegt, die es nicht erfordert, dass ein Belang besonders unter der Durchsetzung des ausgewogenen Planungskonzeptes in einem besonders hohen Maß zurücktreten muss.

## 6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamtfläche in %
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA 1)</b>	<b>4.097</b>	<b>67,32</b>
Straßenverkehrsfläche	1.509	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wald- und Wirtschaftsweg	270	
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>1.779</b>	<b>29,23</b>
<b>Fläche für Wald</b>	<b>210</b>	<b>3,45</b>
<b>Gesamtfläche des Plangebiets</b>	<b>6.086</b>	<b>100,00</b>

Zur Waldumwandlung sind 3.322 m<sup>2</sup> einschließlich des Wald- und Wirtschaftswegs, (davon mit 270 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich) vorgesehen.

## 7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

### 7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Planungsziele der Hansestadt Rostock befinden sich weitgehend in Übereinstimmung mit den Erwerbsinteressierten.

Es ist derzeit nicht beabsichtigt, mit den Mitteln zur Sicherung der Bauleitplanung (§§ 45 ff BauGB, Umlegung) tätig zu werden.

## 7.2 Verträge

Das Bebauungsplangebiet ist über den Hürbaasweg ausreichend erschlossen. Städtebauliche Verträge sind daher entbehrlich.

## 7.3 Kosten und Finanzierung

Grundsätzlich sind die im Plangebiet befindlichen Bauflächen durch die vorhandene Straße erschlossen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang entstehen daher auch keine Kosten für die Hansestadt Rostock.

Für die städtebaulichen Planungsleistungen und das Artenschutzgutachten entstehen der Hansestadt Rostock Kosten in Höhe von 16.531,85 € und für das Lärmgutachten 3.603,56 €. Die Kosten von 2.142,00 € für ein Baumgutachten und 6.545,00 € für Vermessungsleistungen übernahm der Vorhabenträger.

Weitere Kosten für die Ersatzaufforstung im Rahmen der Waldumwandlung, den Abriss der ehemaligen Kaufhalle und Kosten für einen Wald- und Wirtschaftsweg, können erst im weiteren Verfahren dargestellt werden.

Die Einnahmen für den Verkauf von Teilen des Flurstücks 26/21 sind in der Höhe noch nicht zu beziffern.

## 8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

### 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. Nötigenfalls 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 Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

### Altlastenverdacht

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

### Bodenschutz

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

### Bodendenkmalpflege

Beim Auffinden von archäologischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die untere Bodendenkmalschutzbehörde der Hansestadt Rostock zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Eigentümer. (§ 11 DSchG M-V)

### **Beleuchtungsanlagen**

Um für die Stadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG), Hauptabteilung Licht, zu koordinieren.

- Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen erfolgen.
- Lichtpunkte mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung sind unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalls zu bevorzugen.
- Das Aufstellen von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen.

### **Stromleitungen**

Das vorhandene Hausanschlusskabel der ehemaligen Kaufhalle wird stillgelegt und kann nicht zur Stromversorgung der neu zu errichtenden Wohngebäude genutzt werden. Die Erschließung mit Strom wird mittels Straßenquerungen über den Hürbaasweg erfolgen, mit Anschluss an das im Gehweg bestehende Ortsnetzkabel. Vorhandene Anlagen dürfen nicht unter-/überbaut werden und sind von Bepflanzungen, Anschüttungen oder ähnlichem freizuhalten.

Maßnahmen zur Baufreimachung gehen bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers. Die gesetzlichen Vorschriften (z.B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk sind einzuhalten.

Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerken Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.

### **Gasleitungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Gashaushaltsanschlussleitung zur Versorgung der ehemaligen Kaufhalle. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Trennung durch den Eigentümer bei der Stadtwerke Rostock AG zu beauftragen.

### **Anlagen der E.DIS AG**

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der E.DIS AG sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Es ist zu beachten, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch die E.DIS AG erfolgen muss.

Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, erbittet die E.DIS AG einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet.

## Verkehrssicherungsmaßnahmen des Stadtforstamtes

Gegenstand des Hinweises ist u.a die Übernahme der Kosten für Verkehrssicherungsmaßnahmen einschließlich der Baumschau, die nach Einschätzung des Stadtforstamtes notwendig sind oder werden können, weil der Grundstücksbesitzer den gesetzlich vorgeschriebenen Waldbestand für bauliche Anlagen (30 m) unterschreitet bzw. unterschreiten wird, für den das Stadtforstamt verkehrssicherungspflichtig ist.

Alle Kosten für die Verkehrssicherung, die auf dem Flurstück 26/32, Gemarkung Kassebohm, Flur 1, anfallen und zu Gunsten der Verkehrssicherheit auf dem Flurstück 26/21, Gemarkung Kassebohm, Flur 1, durchgeführt werden müssen, tragen die Eigentümer des Flurstücks 26/21, Gemarkung Kassebohm, Flur 1. 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.

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.

## Folgende Satzungen der Hansestadt Rostock sind zu beachten:

### Baumschutzsatzung

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

### Stellplatzsatzung

Es gilt die 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 Städtischen Anzeiger.

Die abweichende Bestimmung unter Punkt 5.5 des Teil B Text zur Anzahl der notwendigen Stellplätze bei Altenwohnungen ist zu beachten.

### Grünflächengestaltungssatzung

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücke (Grünflächengestaltungssatzung) bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger.

### Straßenreinigungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Rostock vom 25.11.2016 zu beachten (bekanntgemacht am 07.12.2016 im Städtischen Anzeiger).

- \* Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, im Haus des Bauens und der Umwelt, Holbeinplatz 14, 18069 Rostock, einzusehen.

**Verfasser**  
**Bauleitplanung:**



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

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

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 20.04.2017	
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling	
	bet. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Amt für Verkehrsanlagen Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Ost		
<b>Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet "Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee"</b> <b>Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
22.06.2017	Ortsbeirat Toitenwinkel (18)	Vorberatung
28.06.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
06.07.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
11.07.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
12.07.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

- Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. 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.

Die als Anlage 1 dargestellten Abwägungsergebnisse sind Bestandteil des Beschlusses.

- Für das Gebiet begrenzt:

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

wird 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. IS. 1722) der Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. (Anlage 2)

### 3. Die Begründung wird gebilligt. (Anlage 3)

Beschlussvorschriften:

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

bereits gefasste Beschlüsse:

2012/BV/4114 Bebauungsplan Nr. 14.W.184 "Toitenwinkel - südlich der Pappelallee"  
Aufstellungsbeschluss

2015/BV/0773 Beschluss über die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 14.W.184  
"Toitenwinkel - südlich der Pappelallee"

2016/BV/2110 Beschluss über den 2. Entwurf und die erneute öffentliche Auslegung des  
Bebauungsplans Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet "Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee"

#### **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 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 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee" hat zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ihre Stellungnahme zum 2. Entwurf abgegeben.

Im 2. Entwurf wurden die Baugrenzen und die Erschließungsanlagen an vorhandene nicht überbaubare Hauptversorgungsanlagen angepasst. Grundlage hierfür bildete eine erstellte Erschließungskonzeption. Die Darstellung der Leitungstrassen und die dazugehörigen Leitungsrechte wurden nachrichtlich in die Plan-zeichnung übernommen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch einen Erschließungsträger.  
Der Stadt entstehen dabei keine Kosten.

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

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine



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. Abwägung,
2. Satzung,
3. Begründung


zu 2017/BV/2693

# Anlage 1

zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den  
Bebauungsplan Nr. 14.W.184  
für das Wohngebiet  
“Toitenwinkel – südlich der Pappelallee“

		<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>	
<b>ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG</b>		<b>ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG</b>	
<b>Eingegangen sind Stellungnahmen von:</b>		<b>Ausgeblieben sind die Stellungnahmen von:</b>	
1	Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	3	Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen der Hansestadt Rostock, Bereich Denkmalpflege
2	Amt für Jugend, Soziales und Kultur der Hansestadt Rostock	9	Bauamt der Hansestadt Rostock, Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen
4	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock	13	BUND Rostock
5	Amt für Schule und Sport der Hansestadt Rostock	14	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
6	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege der Hansestadt Rostock	15	Bundespolizei Bad Bramstedt, Stabsbereich 2
7	Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock	16	Der Probst, Evangelisch-Lutherischer Kirchenkreis Mecklenburg
8	Bauamt der Hansestadt Rostock, Abt. Bauordnung	27	Naturschutzbund Deutschland e.V., Landesverband Mecklenburg-Vorpommern
10	Bergamt Stralsund	28	Ortsamt Ost
11	Betrieb für Bau und Liegenschaften, Abt. Bau und Liegenschaften	29	Polizeiinspektion Rostock
12	Brandschutz- und Rettungsamt der Hansestadt Rostock		
17	Deutsche Telekom Technik GmbH		
18	E.DIS AG		
19	Handelsverband Nord		
20	EURAWASSER Nord GmbH		
21	Industrie- und Handelskammer zu Rostock		
22	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock		
23	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit – Regionalbereich Nord – Standort Rostock		
24	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V		
25	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V		
26	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand und Katastrophenschutz M-V		
30	rebus Regionalbus Rostock GmbH		
31	RSAG Rostocker Straßenbahn AG		
32	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg		
33	Stadtwerke Rostock AG		
34	Amt für Verkehrsanlagen		
36	Vodafone Kabel Deutschland GmbH		
37	Warnow-Wasser- und Abwasserverband		
38	Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“		


	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>																																																										
<b>ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG</b>		<b>ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG</b>																																																									
<b>Berücksichtigt werden die Stellungnahmen bzw. Hinweise von:</b> <table><tr><td>6</td><td>Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege der Hansestadt Rostock</td></tr><tr><td>7</td><td>Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock</td></tr><tr><td>12</td><td>Brandschutz- und Rettungsamt der Hansestadt Rostock</td></tr><tr><td>20</td><td>EURAWASSER Nord GmbH</td></tr><tr><td>23</td><td>Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit – Regionalbereich Nord – Standort Rostock</td></tr><tr><td>26</td><td>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand und Katastrophenschutz M-V</td></tr><tr><td>32</td><td>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg</td></tr><tr><td>33</td><td>Stadtwerke Rostock AG</td></tr><tr><td>34</td><td>Amt für Verkehrsanlagen</td></tr><tr><td>36</td><td>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</td></tr><tr><td>37</td><td>Warnow-Wasser- und Abwasserverband</td></tr><tr><td> </td><td> </td></tr></table>		6	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege der Hansestadt Rostock	7	Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock	12	Brandschutz- und Rettungsamt der Hansestadt Rostock	20	EURAWASSER Nord GmbH	23	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit – Regionalbereich Nord – Standort Rostock	26	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand und Katastrophenschutz M-V	32	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	33	Stadtwerke Rostock AG	34	Amt für Verkehrsanlagen	36	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	37	Warnow-Wasser- und Abwasserverband			<b>Die Stellungnahmen von:</b> <table><tr><td>1</td><td>Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</td></tr><tr><td>2</td><td>Amt für Jugend, Soziales und Kultur der Hansestadt Rostock</td></tr><tr><td>4</td><td>Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock</td></tr><tr><td>5</td><td>Amt für Schule und Sport der Hansestadt Rostock</td></tr><tr><td>10</td><td>Bergamt Stralsund</td></tr><tr><td>11</td><td>Betrieb für Bau und Liegenschaften, Abt. Bau und Liegenschaften</td></tr><tr><td>17</td><td>Deutsche Telekom Technik GmbH</td></tr><tr><td>18</td><td>E.DIS AG</td></tr><tr><td>19</td><td>Handelsverband Nord</td></tr><tr><td>21</td><td>Industrie- und Handelskammer zu Rostock</td></tr><tr><td>24</td><td>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V</td></tr><tr><td>25</td><td>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V</td></tr><tr><td>30</td><td>rebus Regionalbus Rostock GmbH</td></tr><tr><td>31</td><td>RSAG Rostocker Straßenbahn AG</td></tr><tr><td>38</td><td>Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“</td></tr><tr><td> </td><td> </td></tr></table>		1	Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	2	Amt für Jugend, Soziales und Kultur der Hansestadt Rostock	4	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock	5	Amt für Schule und Sport der Hansestadt Rostock	10	Bergamt Stralsund	11	Betrieb für Bau und Liegenschaften, Abt. Bau und Liegenschaften	17	Deutsche Telekom Technik GmbH	18	E.DIS AG	19	Handelsverband Nord	21	Industrie- und Handelskammer zu Rostock	24	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V	25	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	30	rebus Regionalbus Rostock GmbH	31	RSAG Rostocker Straßenbahn AG	38	Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“		
6	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege der Hansestadt Rostock																																																										
7	Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock																																																										
12	Brandschutz- und Rettungsamt der Hansestadt Rostock																																																										
20	EURAWASSER Nord GmbH																																																										
23	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit – Regionalbereich Nord – Standort Rostock																																																										
26	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand und Katastrophenschutz M-V																																																										
32	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg																																																										
33	Stadtwerke Rostock AG																																																										
34	Amt für Verkehrsanlagen																																																										
36	Vodafone Kabel Deutschland GmbH																																																										
37	Warnow-Wasser- und Abwasserverband																																																										
1	Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen																																																										
2	Amt für Jugend, Soziales und Kultur der Hansestadt Rostock																																																										
4	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock																																																										
5	Amt für Schule und Sport der Hansestadt Rostock																																																										
10	Bergamt Stralsund																																																										
11	Betrieb für Bau und Liegenschaften, Abt. Bau und Liegenschaften																																																										
17	Deutsche Telekom Technik GmbH																																																										
18	E.DIS AG																																																										
19	Handelsverband Nord																																																										
21	Industrie- und Handelskammer zu Rostock																																																										
24	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V																																																										
25	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V																																																										
30	rebus Regionalbus Rostock GmbH																																																										
31	RSAG Rostocker Straßenbahn AG																																																										
38	Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“																																																										
<b>Teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen bzw. Hinweise von:</b> <table><tr><td>8</td><td>Bauamt der Hansestadt Rostock, Abt. Bauordnung</td></tr><tr><td>22</td><td>Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock</td></tr><tr><td> </td><td> </td></tr></table>		8	Bauamt der Hansestadt Rostock, Abt. Bauordnung	22	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock			<b>enthielten die Zustimmung zur Planung gegebenenfalls mit Hinweisen.</b>  <b>Von der Öffentlichkeit sind während der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs in der Zeit vom 30.01.2017 bis zum 03.03.2017 keine Stellungnahmen vorgebracht worden.</b>																																																			
8	Bauamt der Hansestadt Rostock, Abt. Bauordnung																																																										
22	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock																																																										

	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
6.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege der Hansestadt Rostock	Schreiben vom 27.02.2017	Posteingang am 27.02.2017	
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p><b>Zur Begründung - Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich):</b>          Zwischen den Eichenspaltpfählen sollte ein Abstand von 3 - 5 m angegeben werden. Ohne Abstandsangaben werden die Abstände ggf. zu groß gewählt, so dass landwirtschaftliche Maschinen trotzdem passieren können.</p> <p><b>Zur Begründung – Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Unter Maßnahme P 2 heißt es: "...Baumgruppen, bestehend aus 2 bzw. 3 Einzelbäumen..." In der Planzeichnung sind 2 Baumgruppen von je 3 Einzelbäumen dargestellt. Übereinstimmung von Plan und Begründung herstellen.</li> <li>2. Punkt 3.4.6 - Festsetzungen zur Grünordnung - Die Aussagen zu öffentlichen Spielflächen für Kinder sind nicht ausreichend und die Begründung ist nicht nachvollziehbar. Folgende Textpassage aus dem aktuellen GOP ist zu verwenden:          Gemäß Spielplatzkonzept der HRO wurde für den Ortsbeiratsbereich Toitenwinkel ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Spielflächen für die Altersgruppe 7 - 13 Jahre nachgewiesen. Da sich insbesondere in neuen Wohngebieten mit lockerer Bebauungsstruktur bevorzugt junge Familien mit Kindern ansiedeln und die vorhandenen Spielplätze (hier GSP Park am Hechtgraben und GSP Baumschulenweg) bereits jetzt schon als nicht ausreichend eingeschätzt wurden, ist es erforderlich, vorhandene Spielplätze im Nahbereich des Wohngebietes, z.B. im Park am Hechtgraben zu erweitern bzw. einen neuen Spielplatz zu errichten. Innerhalb des Geltungsbereiches wird auf die Ausweisung von öffentlichen Spielflächen zugunsten der Schaffung von Bauplätzen verzichtet, da der südlich angrenzende Park großzügige Grünstrukturen bietet, welche zusätzliche Spielangebote aufnehmen können. Eine derartige Qualität an Grünstrukturen ist zur Einbettung eines Spielplatzes abseits von Erschließungsstraßen und mit umgebenden Flächen, welche zum Bewegen einladen, für die relevante Altersgruppe innerhalb des Geltungsbereiches nicht herstellbar.</li> </ol>		<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Die Regelungen zur externen Ausgleichsmaßnahme M 1.2 werden dahingehend ergänzt, dass der Abstand zwischen den Eichenspaltpfählen angegeben wird.</p> <p>Zu 1.  <b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Es sind insgesamt 5 Einzelbäume vorgesehen, d. h. Baugruppen mit 2 bzw. 3 Einzelbäumen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan und in die Ausführungen in der Begründung werden in Übereinstimmung gebracht.</p> <p>Zu 2.  <b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b>          Die entsprechende Textpassage zum Spielplatzkonzept wird aus dem aktuellen GOP in die Begründung übernommen.</p>		



**HANSESTADT ROSTOCK**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"**  
**ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS**

6.1	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege der Hansestadt Rostock	Schreiben vom 27.02.2017	Posteingang am 27.02.2017	
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p><b>Zu 4.1 – Umweltbericht</b>  Der Umweltbericht ist zu aktualisieren und mit den Angaben in der Begründung in Übereinstimmung zu bringen. Hier liegt offenbar ein älterer Planungsstand vor.</p> <p>Im Umweltbericht unter Punkt 4.1.3.2 ist noch die Ausgleichsmaßnahme M2 - Anpflanzung von 25 Einzelbäumen an der Hafenallee aufgeführt. Mit Verkleinerung des Baufeldes WA 3 und der damit verbundenen Planung der kleinen Parkanlage mit 2 Baumgruppen sowie der Ergänzung der Platanenreihe durch weitere Bäume entfällt dieses Kompensationserfordernis. Diese Maßnahme ist zu streichen.</p> <p>Die Angaben zu den internen Maßnahmen P1 und P2 sind ebenfalls zu korrigieren: Am Fasanenholz sind 3 statt der angegebenen 4 Bäume geplant, bei P2 werden 2 Baumgruppen a 3 Einzelbäume gepflanzt.</p> <p>Die im Umweltbericht dargestellten KfÄ -Zahlen sowohl für bau- und erschließungsbedingte Eingriffe als auch für den Ausgleich sind nicht mehr aktuell und zu korrigieren.</p> <p><b>Zur Begründung – Punkt 6.2 Verträge</b>  Unter Punkt 7.2 - Verträge sollte ergänzt werden, dass zur Finanzierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen mit den Grundstückseigentümern/ Vorhabenträgern Ablöseverträge geschlossen werden (bzw. wurden). Die Finanzierung der Kompensationsmaßnahmen für die städtischen Baugrundstücke erfolgt über den Verkauf.</p> <p>Bei den zu erwartenden Erschließungskosten sollten auch Kosten für die Erweiterung/ den Bau eines Spielplatzes dargestellt werden.</p>		<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p>Der Umweltbericht wird aktualisiert und mit den aktuellen Ausgleichsmaßnahmen in Übereinstimmung gebracht.</p> <p>Der Hinweis wird insofern berücksichtigt, als dass die Begründung um Angaben zur Finanzierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ergänzt wird.</p>		

	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
7.	Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock	Schreiben vom 02.03.2017	Posteingang am 02.03.2017	Lfd. Seite 5
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p><b>Abt. Abfallwirtschaft</b>  Zur Begründung, Punkt 2.5.9 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft:  Sollte die Befahrbarkeit und die Wendemöglichkeit nicht abgesichert werden können, sind entsprechende Abfallbereitstellungsplätze in ausreichender Größe vorzuhalten. Für ca. 800 Einwohner ist ein Stellplatz für Sammelsysteme Glas und Papier vorzusehen. Der Abstand zur Bebauung hat min. 15 m zu betragen. Die Fläche ist zu pflastern und einzuzäunen.</p> <p><b>Abt. Immissionsschutz, Klimaschutz und Umweltplanung</b>  Aufgrund der frei zu haltenden Leitungstrasse müssen die Baufelder, unter Reduzierung der verfügbaren Fläche, neu gestaltet werden. Gemäß Stellungnahmen vom 30.01.2015 und 13.09.2016 sind Mindestabstände zu den Straßen und zur Straßenbahn zu berücksichtigen, um die Überschreitung der Orientierungswerte Tag auszuschließen.</p> <p>Der Unterschreitung des Mindestabstandes vom 13 m auf 11,5 m gegenüber der Pappelallee in den Baufeldern WA 4 westlich der Graf-Stauffenberg-Straße wird stattgegeben. Für den südlichen Bereich des WA 4 ist im Kurvenbereich der <b>Straßenbahnwendeschleife der Mindestabstand</b> zwischen Achse des äußeren Gleises und Baufeld von <b>15 m</b>, aufgrund der besonderen Lästigkeit des Kurvenquietschens, <b>zwingend einzuhalten</b>. Die Baufeldgrenzen sind anzupassen. Dies ist im zeichnerischen Teil A nicht korrekt dargestellt. Der Mindestabstand muss in der Begründung textlich ergänzt werden.  <i>(in Anlehnung an die Stellungnahme vom 22.09.2016 zum B-Plan Entwurf vom 14.09./23.09.2016)</i></p>		<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>  Es ist davon auszugehen, dass die Befahrbarkeit und die Wendemöglichkeit realisiert und gewährleistet werden.</p> <p><b>Die Hinweise werden berücksichtigt.</b>  Die Planzeichnung wird dahingehend korrigiert, dass der Mindestabstand zwischen der Straßenbahnwendeschleife und der Achse des äußeren Gleises 15 m beträgt. Die Begründung wird um Angaben zum Mindestabstand ergänzt.</p>		



**HANSESTADT ROSTOCK**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"**  
**ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS**

7.1

Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock

Schreiben vom 02.03.2017

Posteingang am 02.03.2017
---------------------------

## STELLUNGNAHME

## ABWÄGUNG

Zum Umweltbericht, Punkt 4.1:

Redaktionelle Hinweise:

- 1) Kap. 4.1.2.3.1 / Prognose der Umweltauswirkungen - Wasser/ Oberflächenwasser: alt WA (1-5).....neu: WA (1-4)
- 2) Kap. 4.1.2.6 Schutzgüter Pflanzen und Tiere.../ Abschnitt Biologische Vielfalt/ Prognose der Umweltauswirkungen: Biotopverbundssystem.....neu: Biotopverbundssystem
- 3) Kap. 4.1.4. Monitoring: Ansprechpartner alt: Herr Schmeil.....neu: Frau Hartmann
- 4) Kap. 4.1.7/ Zusammenfassung des Umweltberichts: alt: Nutzungsänderung.....neu: Nutzungsänderung

Zur Begründung, Punkt 2.4 Verkehrserschließung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Bestimmungen der Straßenreinigungssatzung vom 25.11.2016 (Städtischer Anzeiger vom 07.12.2016) zu beachten.

**Die redaktionellen Hinweise zum Umweltbericht werden berücksichtigt.**


**Der Hinweis wird berücksichtigt.**


Die Begründung wird in Kapitel 3.4 „Verkehrerschließung“ entsprechend ergänzt.




8.	Bauamt der Hansestadt Rostock, Abt. Bauordnung	Schreiben vom 07.02.2017	Posteingang am 14.02.2017
----	--	--------------------------	---------------------------


## ABWÄGUNG


	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>		
12.	Brandschutz- und Rettungsamt der Hansestadt Rostock	Schreiben vom 01.02.2017	Posteingang am 01.02.2017
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>	
<p> <b>Von:</b> Frank Konarski  <b>An:</b> Schabehorn, Angelika  <b>Datum:</b> 01.02.2017 15:02  <b>Betreff:</b> B-Planes Nr. 14.W.184, 2. Entwurf  <b>Anlagen:</b> g-060ko2016.pdf         </p> <hr/> <p>Sehr geehrte Frau Schabehorn,</p> <p>der Hinweis zur brandschutztechnischen Stellungnahme g-060ko2016 vom 07.03.2016 Pkt. 2.1 gilt nach Überarbeitung des B-Planes Nr. 14.W.184 (Stand: 23.09.2016) sowohl für Planstraße A als auch Planstraße B (bitte ändern – siehe S. 67 zur Begründung 2. Entwurf)</p> <p><b>Begründung:</b>          Es haben sich die Planstraßen und deren Bezeichnung geändert. (...ebenso die Bezeichnung Amt für Verkehrsanlagen)</p> <p>Pkt. 2.3 der brandschutztechnischen Stellungnahme g-060ko2016 vom 07.03.2016 bleibt weiterhin unberührt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Frank Konarski</p>		<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b>          Die Begründung wird in diesem Punkt entsprechend angepasst.</p>	


	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>			
20.	EURAWASSER Nord GmbH	Schreiben vom 01.03.2017	Posteingang am 01.03.2017	
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p><b>Zur Begründung, Punkt 2.2 Maß der baulichen Nutzung:</b></p> <p>zu Absatz 7</p> <p>Unser Unternehmen befürwortet, dass die medientechnische Erschließung der Baugebiete WA 1 - 3 über die Planstraße A und B zu erfolgen hat. Besonders das Baugebiet WA 1 weist einen erheblichen Höhenunterschied im natürlich anstehenden Gelände von Nord nach Süd auf. Eine Erschließung über die Pappelallee ist auf Grund der Tiefenlage der vorhandenen Entsorgungsanlagen schwer realisierbar. Das Baugebiet muss mindestens 1 m aufgeschüttet werden, um bei den Grundstücksanschlusskanälen überhaupt eine ausreichende Überdeckung und Gefälle zu erlangen.</p> <p><b>Zur Begründung, Punkt 2.5.1 Wasserversorgung:</b></p> <p><u>zu Absatz 3:</u></p> <p>Die zukünftige Versorgung des Plangebietes kann über die Hauptleitung DN300 GGG erfolgen, von hier aus sind in die jeweiligen Planstraßen neue TW-Leitungen entsprechend Bedarf 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.</p> <p>Eine Verbindung zur Leitung Am Fasanenholz wird derzeit durch EURAWASSER Nord GmbH für nicht erforderlich angesehen. Dieser Absatz ist wie folgt zu ersetzen: „Die zukünftige Versorgung des Plangebietes kann über die Hauptleitung DN 300 GGG erfolgen. Von dieser Hauptleitung können Versorgungsleitungen in die Planstraßen abzweigen. Ein Ringschluss zur Trinkwasserleitung „Am Fasanenholz“ ist voraussichtlich nicht erforderlich.“</p>		<p>Das Befürworten der geplanten Erschließung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Die Hinweise werden berücksichtigt.</b>  Die Ausführungen in der Begründung werden wie angeregt korrigiert.</p>		

	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
20.1	EURAWASSER Nord GmbH	Schreiben vom 01.03.2017	Posteingang am 01.03.2017	
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>zu Absatz 4:  Die Erschließungskonzeption von Wastra-Plan Ingenieurgesellschaft mbH Rostock (Stand 29.07.2016) liegt bei uns nicht vor. Zwischen der EURAWASSER Nord GmbH und dem Ingenieurbüro fand eine Planungsbesprechung am 14.07.2016 statt und es wurden keine Aussagen zu zukünftigen Dimensionierungen von Trinkwasserleitungen oder Abwasserkanäle getätigt. Leitungsdimensionierungen werden grundsätzlich erst mit der Erschließungsplanung ermittelt und sind nicht vorab bindend im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Der betreffende Absatz ist komplett zu streichen.</p> <p><b>Zur Begründung, Punkt 2.5.2 Löschwasser / Brandschutz:</b></p> <p>zu Absatz 3:  Das Brandschutz- und Rettungsamt entscheidet, ob für die Löschwasserbereitstellung noch ein zusätzlicher Hydrant notwendig ist.</p>		<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b>  Eine Festsetzung von Leitungsdimensionierungen erfolgt im Bebauungsplan natürlich nicht. Insofern können die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan auch entfallen.</p> <p>Die Erschließungskonzeption von WASTRA-Plan kann der der EURAWASSER Nord GmbH gern zur Verfügung gestellt werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b></p>		



	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
20.2	EURAWASSER Nord GmbH	Schreiben vom 01.03.2017	Posteingang am 01.03.2017	
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p><b>Zur Begründung, Punkt 2.5.3 Regenwasserableitung:</b></p> <p>Analog zur Stellungnahme unter 1015 ist auch hier keine Dimensionierung festzulegen. Der Pkt 2.5.3 ist wie folgt zu ändern:          „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. Baumpflanzungen sowie der Anpflanzung von Gehölzen stimmen wir innerhalb des Schutzstreifens nicht zu.</p>		<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b>          Der Pkt. 3.5.3 „Regenwasserableitung“ der Begründung wird - wie angeregt - geändert.</p>		

	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
20.3	EURAWASSER Nord GmbH	Schreiben vom 01.03.2017	Posteingang am 01.03.2017	
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>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.</p> <p>Nicht ausreichend tief verlegt sind hingegen die RW-Kanäle in der Pappelallee, so dass von einem Anschluss der Bebauung im Baugebiet WA 1 in diese Richtung abzuraten ist. Das Gelände müsste für die Bebauung überschlächlich mindestens 1 m aufgeschüttet werden, um die RW-Grundstücksanschlüsse mit ausreichend Überdeckung und Gefälle in diese Richtung zu führen.</p> <p>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 aus östlicher Richtung herangeführt. 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 neuer Kanal in den Planstraßen A und B zu verlegen, die dann an den Schacht R248 bzw. R 232 herangeführt wird. Die Kanaltiefe kann nach Erfordernis der Wohnbebauung gewählt werden, die Schachttiefe beträgt rund 2,5 m.</p> <p>Das Baugebiet WA 4 wird direkt an den vorhandenen RW-Kanal angeschlossen.</p>				


	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
20.4	EURAWASSER Nord GmbH	Schreiben vom 01.03.2017	Posteingang am 01.03.2017	
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Die hydraulische Leistungsfähigkeit der geplanten Kanäle ist nachgewiesen, Vergrößerungen der Bestandskanäle sind aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich. Der vorh. RW-Kanal von Schacht R249-R248 <u>bzw. R 232</u> ist funktionslos und sollte zurückgebaut werden.“</p> <p><b>Zur Begründung, Punkt 2.5.4 Schmutzwasserableitung:</b></p> <p>Pkt 2.5.4 ist wie folgt zu korrigieren:          „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. Baumpflanzungen sowie der Anpflanzung von Gehölzen stimmen wir innerhalb des Schutzstreifens nicht zu.</p>		<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b>          Die Begründung wird in Pkt. 3.5.4 „Schmutzwasserableitung“ – wie angeregt – korrigiert.</p>		


	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
20.5	EURAWASSER Nord GmbH	Schreiben vom 01.03.2017	Posteingang am 01.03.2017	
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Im Rahmen der Erschließung des Plangebiets soll die von Norden aus dem Baugebiet WA 2 kommende Schmutzwasserleitung DN 200 Stz zurückgebaut werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die technischen Lösungen für die Abwasserentsorgung 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.</p>				






	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
22.	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock	Schreiben vom 24.02.2017	Posteingang am 01.03.2017	
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>von: 62  an: 61  <b>TöB-Beteiligung</b></p> <p style="text-align: right;">2017-02-24  Sachb.: Cornelia Kunert  Tel.: -6479  Gz.: 62.32</p> <p><b><u>2. Entwurf Bebauungsplan 14.W.184 „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“</u></b></p> <p><b>Prüfung von Auslegungsunterlagen</b></p> <p>Nach der Prüfung der Auslegungsunterlagen muss folgendes ergänzt werden:</p> <p>In der <i>Begründung</i> unter</p> <p>„1 PLANUNGSANLASS  1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes“</p> <p>muss es lauten:</p> <p>„Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Toitenwinkel:  ... 312/8 (teilweise) ...“</p> <p>und unter</p> <p>„2 PLANUNGSGRUNDLAGEN</p> <p>2.2 Angaben zum Bestand  2.2.4 Eigentumsverhältnisse</p> <p>„Die Flurstücke ... und 312/8 der Flur 2, Gemarkung Toitenwinkel, befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock. ...“</p> <p>In der <i>Planzeichnung Teil A</i> fehlt im Flurstück 338/117, Flur 2, Gemarkung Toitenwinkel die Darstellung der Bebauung.</p> <p style="text-align: right;">   Andreas Adler </p>		<p><b>Die Hinweise werden zum Teil berücksichtigt.</b></p> <p>Das Flurstück 312/8 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Damit sind die Ergänzung der Kapitel 1.2 und 2.2.4 der Begründung nicht erforderlich.</p> <p>Das Flurstück 338/117 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Dem Bebauungsplan liegt eine durch einen öffentlich bestellten Vermesser erstellter Lage- und Höhenplan zugrunde (Stand: 28.05.2013). Das Gebäude wird nachrichtlich aus dem ALKIS in die Plangrundlage übernommen.</p>		

	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
23.	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit	Schreiben vom 02.02.2017	Posteingang am 07.02.2017	
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>STELLUNGNAHME / ABWÄGUNG</b>		
<p><b>Landesamt für Gesundheit und Soziales</b>  <b>Mecklenburg-Vorpommern</b>  <b>Arbeitsschutz und technische Sicherheit</b>          - Regionalbereich Nord -          Standort Rostock</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <small>Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern          Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock</small> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung</b>  <b>Neuer Markt 3</b></p> <p><b>18055 Rostock</b></p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>bearbeitet von: Herrn Steffen</p> <p>Telefon: (0381) 331 - 59206</p> <p>E-Mail: hartmut.steffen@lagus.mv-regierung.de</p> <p>Az: LAGuS5010-9-25839-4-2017</p> <p>Rostock, 02.02.2017</p> </div> </div> <p>Ihr Schreiben vom: 23.01.2017, AZ: 61.32/Scha</p> <p>Eingereichte Unterlagen: B-Plan Nr.: 14.W.184          Gemeinde / Stadt: Rostock - Toitenwinkel          Plangebiet: Südlich der Pappelallee</p> <p><i>Sehr geehrte Damen und Herren,</i></p> <p>das Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGuS), Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit wurde durch Sie – im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange – gem. § 4 BauGB um Stellungnahme zu einem Bebauungsplanverfahren gebeten.</p> <p>Unsere Stellungnahmen zu baurechtlichen Planungsverfahren enthalten in der Regel Hinweise vorbeugender Art, die für den Arbeits- /Arbeitnehmerschutz dann Anwendung finden, wenn es zu Bautätigkeiten kommt oder entsprechende Fälle des Auftretens z.B. von Altlasten erst während der Bauausführung festgestellt / bekannt werden.</p> <p>Sollten für ein Planungsgebiet Altlasten (z.B. Kontaminierte Bereiche, Asbest, Kampfmittel) bereits im Vorfeld bekannt sein, wird der Planer / die Verwaltung vorher geprüft haben, ob ein entsprechendes Planverfahren überhaupt durchgeführt werden kann.</p> <p>Unsere Stellungnahmen haben deshalb regelmäßig keine Auswirkungen auf die direkten Planverfahren, zumal die Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit im LAGuS - zuständigkeitshalber auch über keine (weiteren) relevanten Informationen verfügt, die auf ursächliche Belange einer solchen Planung Auswirkung haben und diese beeinflussen könnte.</p>				




	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
23.1	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit	Schreiben vom 02.02.2017	Posteingang am 07.02.2017	
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p><i>Es erscheint uns deshalb sinnvoll, dass wir nicht zu jeder Planungsphase, sondern - je ortsbezogener Planung - möglichst nur einmal beteiligt werden, sofern sich in der nächst höheren Planungsphase keine ersichtlichen arbeitsschutzrelevanten Änderungen zur vorhergehenden Planung (was regelmäßig der Fall ist / sein wird) ergeben haben.</i>  <i>Es wäre in diesem Zusammenhang anzustreben, das LAGuS auch erst ab einem Planungsstadium mit einigermaßen gesichertem Informationsgehalt der Planungsunterlagen zu beteiligen.</i></p> <p><b>Stellungnahme</b>  Nach Angaben des B-Planes liegen Erkenntnisse über die Existenz von Altlasten im Plangebiet nicht vor. Für den Umgang mit Altlasten werden aus Sicht der LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, folgende Hinweise gegeben</p> <p><b>Hinweise</b></p> <p><b>Kontaminierte Bereiche</b></p> <p>Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord umgehend anzuzeigen.  GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -</p> <p><b>Kampfmittelbelastungen</b></p> <p>Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach §7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.</p>		<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p><b>Es wird zur Kenntnis genommen</b>, dass keine Erkenntnisse über die Existenz von Altlasten im Plangebiet vorliegen.</p> <p><b>Die Hinweise</b> zum Umgang mit möglicherweise kontaminierten Bereichen und oder evtl. vorhandenen Kampfmittelbelastungen <b>werden berücksichtigt</b> und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>		

	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
23.2	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit	Schreiben vom 02.02.2017	Posteingang am 07.02.2017	
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p><b>Asbestbelastungen</b></p> <p>Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.  GefStoffV § 8 Abs. 8 i. V. m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)</p> <p><b>Bauvorhaben Vorankündigung</b></p> <p>Bauvorhaben / Bautätigkeiten sind gemäß §2(2) Baustellenverordnung (BaustellV) dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I der BaustellV enthält.</p> <p>Im Auftrag</p> <p>  H. Steffen</p> <p>Verteiler:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Behörde (mit Anlg.)</li> <li>. z. d. Akten</li> </ul>		<p><b>Die Hinweise</b> zu möglicherweise vorgefundenen Asbestbelastungen <b>werden berücksichtigt</b> und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b>Der Hinweis</b> zur Vorankündigung von Bauvorhaben/Bautätigkeiten <b>wird berücksichtigt</b> und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>		


	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
26.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V	Schreiben vom 15.02.2017	Posteingang am 16.02.2017	
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p><b>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern</b></p> <p style="text-align: center;"></p> <p><small>LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin</small></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="width: 45%;"> <p>Hansestadt Rostock Postfach 18050 Rostock</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>bearbeitet von: Frau Babel  Telefon: (0385) 2070-2800  Telefax: (0385) 2070-2198  E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de  Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-654/17  Schwerin, 15. Februar 2017</p> </div> </div> <p><b>Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange B-Plan Nr. 14.W.184 „Toitenwinkel – Südlich Pappelallee“</b>  Ihre Anfrage vom 23.01.2017; Ihr Zeichen: 61.32/Scha</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.</p> <p>Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>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.</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.</p>		<p><b>Es wird zur Kenntnis genommen,</b> dass aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken bestehen. Die sachlich und örtlich zuständige Behörde der Hansestadt Rostock wurde beteiligt.</p>		



	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
26.1	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V	Schreiben vom 15.02.2017	Posteingang am 16.02.2017	
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>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.</p> <p>Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (<i>Kampfmittelbelastungsauskunft</i>) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.          Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen          im Auftrag</p> <p>gez. Jacqueline Babel          (elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)</p>		<p><b>Der Hinweis auf mögliche Munitionsfunde wird berücksichtigt.</b> Die Empfehlung zum Einholen einer Kampfmittelbelastungsauskunft für das Plangebiet wird in die Begründung aufgenommen.</p>		

	<p align="center"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>		
31.	RSAG Rostocker Straßenbahn AG	Schreiben vom 15.02.2017	Posteingang am 20.02.2017
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>	
<div data-bbox="792 402 1030 485">  <b>RSAG</b>          Zuhause unterwegs.       </div> <p>Rostocker Straßenbahn AG - Hamburger Str. 115 - 18069 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft          Neuer Markt 3          18055 Rostock</p> <p>Unser Zeichen:          TGS/ fi          Telefon:          0381 802-1513          Datum:          15.02.2017</p> <p><b>Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14.W.184 „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“ 2. Entwurf</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum 2. Entwurf des o. g. B-Planes erhalten Sie unsere Stellungnahme unter der Reg.-Nr. 30/ 2017.</p> <p>Unsererseits gibt es keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen zum 2. Entwurf.          Die Stellungnahme vom 09.03.2016 mit der Reg.-Nr. 36/ 2016 behält weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Diese Stellungnahme verliert nach einem Jahr ihre Gültigkeit.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div data-bbox="141 1050 416 1193">           Andreas Lüdtke          Abt. Ltr. Technischer Service -          Betriebsanlagen       </div> <div data-bbox="658 1072 949 1193">           Astrid Fischer          Mitarbeiterin Planung Gleisbau/          Streckenanlagen       </div>		<p><b>Es wird zur Kenntnis genommen</b>, dass keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplans geäußert werden.</p> <p>Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 09.03.2016 werden berücksichtigt.</p>	



	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
32.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	Schreiben vom 28.02.2017	Posteingang am 06.03.2017	
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;"><b>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg</b></p> <hr style="width: 50%; margin: 10px auto;"/> <p style="text-align: center;">StALU Mittleres Mecklenburg Postanschrift und Sitz des Amtsleiters Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;">   <p>Telefon: 0381 331-67 122  Telefax: 03843 777 6003  E-Mail: <a href="mailto:katy.hoenig@stalumm.mv-regierung.de">katy.hoenig@stalumm.mv-regierung.de</a>  <a href="http://www.stalu-mittleres-mecklenburg.de">www.stalu-mittleres-mecklenburg.de</a></p> <p>Ihr Zeichen: 61.32/Scha  Bearbeitet von: Frau Hönig  Aktenzeichen: 12c-013/17  (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Rostock, 28. Februar 2017</p> </div> </div> <p><b>Bebauungsplan Nr. 14.W.184 „Toitenwinkel – südlich der Pappelallee“</b>  Ihr Schreiben vom 23.01.2017</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu den eingereichten Unterlagen geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Hinsichtlich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 28.10.2014. Diese behält auch für das weitere Planungsverfahren ihre Gültigkeit.</p> <p>Wasserwirtschaftliche Belange, die durch unsere Behörde zu vertreten sind, werden nicht berührt.  Ver- und Entsorgungsleitungen sowie wasserwirtschaftliche Anlagen, die sich im Zuständigkeitsbereich unserer Behörde befinden, sind nicht betroffen. Das Gleiche gilt für Gewässer I. Ordnung.</p> <p>Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)<sup>1</sup> sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen zuständig.</p> <p>Naturschutzfachliche Belange, sowie die Prüfung der im Planungsgebiet ggf. gelegenen Altlastverdachtsflächen nehmen Sie bitte in eigener Zuständigkeit wahr.</p>		<p>Die Hinweise zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wurden bei der Planung berücksichtigt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass wasserwirtschaftliche Belange, die durch das StALU MM vertreten werden, nicht berührt sind.</p> <p>Die für die Ermittlung und Erfassung altlastenverdächtiger Flächen zuständige Behörde innerhalb der Hansestadt Rostock wurde im Verfahren beteiligt. Hinweise auf Altlastenverdacht liegen nicht vor.</p> <p>Der Hinweis auf die Wahrnehmung naturschutzfachlicher Belange sowie die Prüfung auf Altlasten wurde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p>		







	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
32.1	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	Schreiben vom 28.02.2017	Posteingang am 06.03.2017	
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG<sup>2</sup> Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)<sup>3</sup> sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.</p> <p>Aus immissionsschutz- bzw. abfallrechtlicher Sicht, möchten wir darauf hinweisen, dass in etwa 750 m Entfernung (südlich) die stillgelegte Hausmülldeponie Dierkow gelegen ist, welche sich derzeit in der Nachsorgephase befindet. Diese Deponie unterliegt als Gesamtbauwerk bis zur Entlassung aus der Nachsorge der behördlichen Kontrolle nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz.</p> <p>Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o. g. Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><i>H. Blindzellner</i></p> <p>Herbert Blindzellner</p>		<p>Der Hinweis auf Überschussböden wird berücksichtigt und wurde bereits in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis auf die stillgelegte Hausmülldeponie wird zur Kenntnis genommen, entfaltet aber aufgrund des Abstandes keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sonstige vom StALU zu vertretende Belange durch das Vorhaben nicht berührt werden.</p>		





	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
33.	Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 01.03.2017	Posteingang am 03.03.2017	
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock</p> <p style="text-align: right;">  </p> <p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung          und Wirtschaft          Frau Schabehorn          Neuer Markt 3          18055 Rostock</p> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom          61.32/Scha</p> <p>Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom          PRL Frau Voß          annika.voss@swrag.de</p> <p>0381/805 1605          FAX: 805 2156</p> <p>Datum          Rostock, 01.03.2017</p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 14.W.184 „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“</b>  <b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2</b>  <b>BauGB</b>          Unser Zeichen: 17_0221</p> <p>Sehr geehrte Frau Schabehorn,</p> <p>Ihr Schreiben vom 23.01.2017 wurde in den einzelnen Fachbereichen der Stadtwerke Rostock AG sowie seitens der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH geprüft. Hiermit möchten wir Ihnen, auch im Namen der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, mitteilen, dass grundsätzlich keine Einwände gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen, sofern die schriftlichen Festlegungen in Bezug auf die Versorgung eingehalten werden. Gleichzeitig erlauben wir uns noch einige Hinweise zu geben:</p> <p><u>Stadtwerke Rostock AG</u>          Fernwärme:          Im nördlichen Bereich befindet sich, z. Zt. im öffentlichen Bereich der Graf-Stauffenberg-Str./Pappelallee gelegen, eine Versorgungsleitung der Fernwärme 80 KMR 160. Zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen sind die Richtlinien der Stadtwerke Rostock AG einzuhalten. Die Merkblätter "Allgemeine Hinweise zum Schutz der Anlagen der Fernwärmeversorgung bei Kreuzung oder Näherung durch Baumaßnahmen und bei Bepflanzung" und „Tiefbauarbeiten im Bereich von Fernwärmeleitungen“ (siehe Anlage). Den Trassenverlauf entnehmen Sie bitte den beigegeführten Bestandsunterlagen.</p> <p>Innerbetriebliche Daten- und Steuerkabel:          Die Lagepläne beschreiben nur den Trassenverlauf und nicht die Tiefenangaben. Anlagen sind vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert. Bitte setzen Sie Baumaschinen in Leitungsnähe (&gt; 1,0 m) erst ein, wenn Sie die eindeutige Lage der Leitung festgestellt und eine Gefährdung ausgeschlossen haben. Arbeiten Sie in unmittelbarer Nähe der Leitung (&lt; 0,5 m), ist Handschachtung erforderlich. Bei Änderung der geplanten Bauausführung holen Sie bitte eine neue Stellungnahme ein.</p>		<p><b>Es wird zur Kenntnis genommen</b>, dass grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen, sofern die Festlegungen in Bezug auf die Versorgung eingehalten werden.</p> <p><b>Die Hinweise zu den Anlagen der Fernwärmeversorgung werden berücksichtigt</b> und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Eine Übernahme des Leitungsverlaufs in die Planzeichnung des Bebauungsplans erfolgt nicht, da die Leitung im öffentlichen Straßenraum liegt.</p>		

	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
33.1	Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 01.03.2017	Posteingang am 03.03.2017	
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>Lichtsignalanlagen, Straßenbeleuchtung des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock, Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock:  Die im Textteil des B-Planes unter Ziffer 3.5.6.aufgeführten Hinweise zur Straßenbeleuchtung sind einzuhalten. Sofern im Bebauungsgebiet Lichtsignalanlagen oder Informationskabel der Hansestadt Rostock geplant sind, dann wenden Sie sich bitte an:  Herrn Henoch (Lichtsignalanlagen) 0381 381-6624  Herrn Hennigfeld (Informationskabel) 0381 381-2411 oder 0171 8604442</p> <p>Anlagen oder Leitungen der öffentlichen Gasversorgung befinden sich nicht im angezeigten B-Plan Gebiet.</p> <p><u>Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH</u>  Wir gehen davon aus, dass die Hinweise, enthalten in den Stellungnahmen vom 14.10.2014 und 16.03.2016 eingehalten werden. Ausweislich des B-Plans verbleibt die Trafostation Am Fasanenholz im öffentlichen Bereich.</p> <p>Gleichzeitig bitten wir Sie, uns rechtzeitig bei der weiteren Planung einzubeziehen.</p> <p>Weitere Anlagen der Stadtwerke Rostock AG, der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH sowie der Hansestadt Rostock (Amt für Verkehrsanlagen) befinden sich nicht auf dem angefragten Areal. Das Vorhandensein von Leitungen anderer Versorger oder Dienstleister können wir nicht ausschließen. Die informativ ausgereichten Pläne dienen nur zur Übersicht und besitzen Gültigkeit bis zum 31.08.2017. Diese Pläne gelten nicht als Schachterlaubnischein, diese sind gesondert zu beantragen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Stadtwerke Rostock  Aktiengesellschaft</p> <p><i>i. V. N. H.      i. A. H.</i></p> <p>Anlagen: Bestandspläne Strom, Fernwärme, innerbetriebliche Daten- und Steuerkabel, Straßenbeleuchtung, „Merkblätter Fernwärme“</p>		<p><b>Die Hinweise</b> zu Lichtsignalanlagen und Straßenbeleuchtung <b>werden berücksichtigt.</b></p> <p><b>Die Hinweise</b> aus den Stellungnahmen zu Vorentwurf und zum Entwurf des Bebauungsplans <b>werden berücksichtigt.</b></p> <p>Die Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH wird im Rahmen der Erschließungsplanung rechtzeitig mit einbezogen.</p>		

	<b>HANSESTADT ROSTOCK</b> <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b> <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b>		
34.	Amt für Verkehrsanlagen der Hansestadt Rostock	Schreiben vom 01.03.2017	Posteingang am 02.03.2017
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>	
<p>von: 66</p> <p style="text-align: right;">1. März 2017 Sachb.: B. Herrmann ☎/📠 381-6608 / -6906 ✉ birka.herrmann@rostock.de Gz.: 66.11</p> <p>an: 61</p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – südlich der Pappelallee“</b>  <b>2.Entwurf, Stand 23.09.2016</b></p> <p>Zum o.g. Stand des B-Planes verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom Oktober 2016 (siehe Anlagen).</p> <p>  Heiko Tiburtius</p> <p>Anlagen: SN zum gleichen Entwurfsstand vom Oktober 2016  Skizze mit Lage Parkstreifen, Gehwege</p>		<p><b>Die Hinweise</b> aus der Stellungnahme vom Oktober 2016 <b>werden berücksichtigt.</b></p>	

	<p style="text-align: center;"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet „Toitenwinkel – südlich der Pappelallee“</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
34.1	Amt für Verkehrsanlagen der Hansestadt Rostock	Schreiben vom 01.03.2017	Posteingang am 02.03.2017	
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<p>von: 66.1</p> <p style="text-align: right;">. Oktober 2016  Sachb.: B. Herrmann  ☎/✉ 381-6608 / -6906  ✉ birka.herrmann@rostock.de  Gz.: 66.11</p> <p>an: 61.30</p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – südlich der Pappelallee“</b>  <b>2.Entwurf, Stand 23.09.2016</b></p> <p>Zum o.g. Stand des B-Planes haben wir folgende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die freizuhaltenen Sichtdreiecke der Planstraßen A und B überstreichen sowohl an der Graf-Stauffenberg-Straße als auch an der Straße „Am Fasanenholz“ die geplanten öffentlichen Parkstellplätze. Somit ist auf den Abschnitten zwischen den Planstraßen die Anordnung von Stellplätzen nicht möglich. Der Parkstreifen an der Graf-Stauffenberg-Straße (nördlich Planstraße A) darf erst nördlich des freizuhaltenen Sichtdreiecks beginnen.</li> <li>– Als Ersatz besteht die Möglichkeit, an der Straße Am Fasanenholz südlich der Planstraße B einen Parkstreifen (Breite ca. 2,50 m) parallel zur Fahrbahn anzuordnen (ca. 4 Stellplätze, siehe Skizze). Da dadurch ein bestehender Gehweg entfällt, ist ein Gehweg (Breite 2,50 m) direkt angrenzend an den Parkstreifen vorzusehen und auch nördlich der Planstraße B weiterzuführen.</li> <li>– An der Graf-Stauffenberg-Straße (Ostseite) sollte der vorgesehene Gehweg zwischen den Planstraßen A und B auf 2,50 m verbreitert werden, da Stellplätze dort ohnehin nicht möglich sind. Des Weiteren bestünde aus unserer Sicht die Chance, an der Ostseite der Graf-Stauffenberg-Straße südlich der Planstraße B weitere Stellplätze einzuordnen.</li> <li>– Die Breite der Planstraßen A und B ist im Querschnitt mit 7,00 m dargestellt. In der Plandarstellung und in der Begründung sind 6,50 m Breite vorgesehen. Die Reduzierung der Breite der Planstraßen A und B von 7,00 m auf 6,50 m wurde nicht mit uns abgestimmt.</li> <li>– Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr müssen an den Zufahrten der Planstraßen A und B beidseitig Aufpflasterungen angelegt werden. Sollte die Hansestadt Rostock Vorhabenträger werden, sind die Kosten dafür zu berücksichtigen.</li> </ul> <p>  Christian Pagenkopf</p> <p>Anlage: Skizze mit Parkstreifen, Gehwegen</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Der Hinweis</b> auf die freizuhaltenen Sichtdreiecke und die damit einhergehende Anordnung von Stellplätzen <b>wird berücksichtigt</b>. Im Bereich der Graf-Stauffenberg-Straße wird die Ausweisung des Parkstreifens entsprechend angepasst.</li> <li>- <b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b>. Die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans wird dahingehend geändert.</li> <li>- <b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b>.</li> <li>- Zwischenzeitlich wurde die Reduzierung des Straßenquerschnitts auf eine Breite von 6,50 mit dem Amt für Verkehrsanlagen abgestimmt. <b>Die Darstellung des Straßenquerschnitts für die Planstraßen A und B wird angepasst</b>.</li> <li>- <b>Der Hinweis wird berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen</b>. Eine Festsetzung zur Oberflächengestaltung von Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan nicht möglich,</li> </ul>		

	<p align="center"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>			
36.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Schreiben vom 31.01.2017	Posteingang am 02.02.2017	Lfd. Seite 28
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>		
<div data-bbox="152 384 369 448">  </div> <div data-bbox="138 485 369 520"> <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH  Eckdrift 81 · 19061 Schwerin</p> </div> <div data-bbox="138 542 546 638"> <p>Hansestadt Rostock  Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und  Wirtschaft  Neuer Markt 3</p> </div> <div data-bbox="138 660 284 684"> <p>18055 Rostock</p> </div> <div data-bbox="138 713 488 799"> <p><b>Kontakt:</b> Ulli Janner  <b>Telefon:</b> 0385/59266-33  <b>Fax:</b> 0385/59266-69  <b>E-Mail:</b> PlanungNE3Schwerin.de@vodafone.com  <b>Datum:</b> 1/31/2017</p> </div> <div data-bbox="138 810 1016 860"> <p>Rostock, Toitenwinkel, Südlich der Pappelallee, B-Plan Nr. 14.W.184, Beteiligung nach BauGB,  Stellungnahme Nr.: S41272, Ihre Referenzen: 61.32/Scha</p> </div> <div data-bbox="138 865 450 890"> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="138 906 613 932"> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 1/23/2017.</p> </div> <div data-bbox="138 954 1023 1051"> <p>Im angrenzenden 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.</p> </div> <div data-bbox="138 1059 1023 1133"> <p>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.</p> </div> <div data-bbox="138 1141 1023 1264"> <p>Eine Erschließung von Neubaugebieten erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Bitte setzen Sie sich für diesbezügliche Abstimmungen mit unserem Ansprechpartner Herrn Jörg Hertle, Urbana Teleunion Rostock, Tel. 0381/4058845 in Verbindung. Bei der Planung entsprechender Leitungszonen bitten wir um geeignete und ausreichende Trassenunterbringung für Telekommunikationsanlagen unter Berücksichtigung der DIN 1998.</p> </div> <div data-bbox="138 1281 369 1307"> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> </div> <div data-bbox="138 1321 842 1350"> <p>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p> </div> <div data-bbox="138 1369 716 1398"> <p>Anlagen: 1 Lageplan, Kabelschutzanweisung Stand April 2016</p> </div>		<p><b>Die Hinweise werden berücksichtigt</b> und wurden bereits in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>		

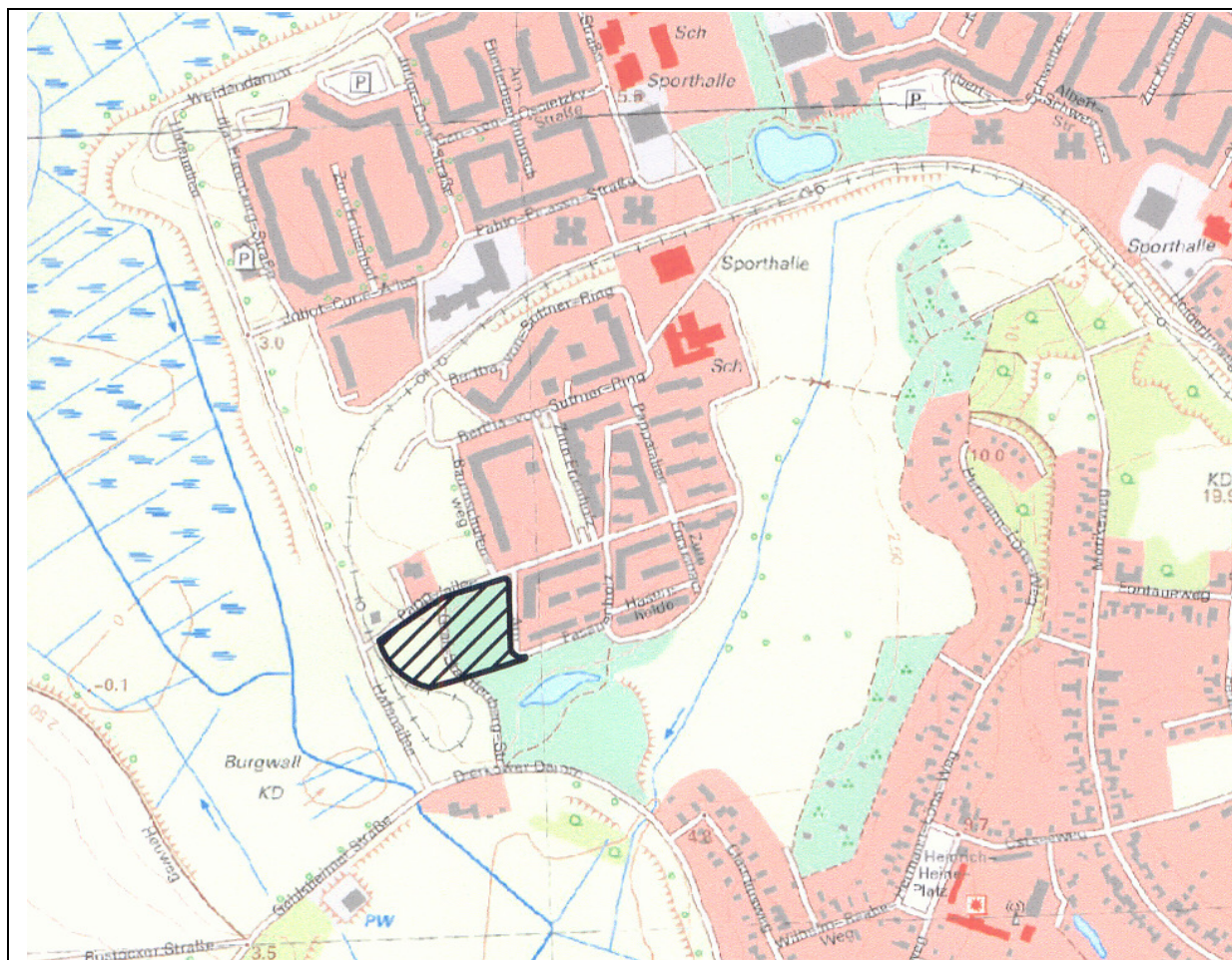
	<p align="center"><b>HANSESTADT ROSTOCK</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 14.W.184 Wohngebiet "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee"</b>  <b>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</b></p>		
37.	Warnow-Wasser- und Abwasserzweckverband	Schreiben vom 03.03.2017	Posteingang am 09.03.2017
<b>STELLUNGNAHME</b>		<b>ABWÄGUNG</b>	
<div data-bbox="168 453 741 547"> <p><b>Warnow-Wasser- und Abwasserverband</b>  Wasser- und Bodenverband  Körperschaft des öffentlichen Rechts</p> </div> <div data-bbox="786 389 949 542">  </div> <div data-bbox="96 571 562 595"> <p>Warnow-Wasser- u. Abwasserverband · 18069 Rostock · Carl-Hopp-Straße 1</p> </div> <div data-bbox="125 649 423 780"> <p>Hansestadt Rostock  Amt für Stadtentwicklung,  Stadtplanung und Wirtschaft  Neuer Markt 3  18055 Rostock</p> </div> <div data-bbox="728 574 1043 633"> <p>Verbandsmitglieder:  Hansestadt Rostock  Zweckverband Wasser Abwasser Rostock-Land</p> </div> <div data-bbox="728 647 860 687"> <p>Carl-Hopp-Straße 1  18069 Rostock</p> </div> <div data-bbox="728 702 992 798"> <p>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</p> </div> <div data-bbox="125 818 311 857"> <p>Bearbeiter: Herr Bräunlich  Tel.: 0381 / 80 72-264</p> </div> <div data-bbox="790 818 940 839"> <p>Rostock, 03.03.2017</p> </div> <div data-bbox="125 871 784 928"> <p><b>Stellungnahme zum B-Planentwurf Nr. 14.W.184  für das Wohngebiet „Toitenwinkel - südlich der Pappelallee“</b></p> </div> <div data-bbox="125 940 412 968"> <p>Sehr geehrte Frau Fritsche,</p> </div> <div data-bbox="125 992 963 1021"> <p>seitens des Verbandes bestehen zu o. g. Vorhaben grundsätzlich keine Einwände.</p> </div> <div data-bbox="125 1045 992 1098"> <p>Im Einzelnen verweisen wir auf die Stellungnahme unserer Betreiberfirma EURAWASSER Nord GmbH vom 1. März 2017.</p> </div> <div data-bbox="125 1123 380 1152"> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> </div> <div data-bbox="125 1184 262 1382">  </div> <div data-bbox="125 1256 262 1284"> <p>Katja Gädke</p> </div> <div data-bbox="125 1383 244 1407"> <p>Kopie: EWN/PB</p> </div> <div data-bbox="400 1190 616 1284">  </div> <div data-bbox="398 1256 575 1284"> <p>i. A. Rainer Horn</p> </div>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Einwände seitens des Verbandes gegen das Vorhaben bestehen.</p> <p>Die Hinweise aus der Stellungnahme der EURAWASSER Nord GmbH vom 01.03.2017 werden berücksichtigt. Inhaltliche Änderungen der Planung ergeben sich hieraus nicht. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p>	







2017/BV/2693



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 Straßenbahnwendschleife Hafenallee im Westen**

# Begründung

- Satzung -

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

ausgefertigt am .....

(Siegel)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 05.04.2017

---

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>4</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	5
<b>2</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>6</b>
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
<b>3</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>10</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
3.4	Verkehrerschließung	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	15
3.5.5	Elektroenergieversorgung	16
3.5.6	Straßenbeleuchtung	17
3.5.7	Fernwärmeversorgung	17
3.5.8	Anlagen der Telekommunikation	17
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	20
	Fläche 3: östliche Fläche/südlicher Teil	20
	Fläche 4: östliche Fläche, nördlicher Teil	21
	<b>Ermittlung des Eingriffes und des Kompensationsbedarfes</b>	<b>22</b>
	Biotopbeseitigung Baugrundstücke	23
	Biotopbeseitigung Erschließung	24
	Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)	24
	Gesamtbilanz:	26
	<b>Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs</b>	<b>27</b>
	„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

---

Hansestadt Rostock – Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – südlich Pap-  
pelallee“ – Begründung

<b>3.7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>31</b>
<b>3.8</b>	<b>Einsatz erneuerbarer Energien</b>	<b>34</b>
<b>3.9</b>	<b>Übernahme von Rechtsvorschriften</b>	<b>34</b>
	Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	34
<b>4</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>36</b>
<b>4.1</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>36</b>
<b>5</b>	<b>SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG</b>	<b>63</b>
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>64</b>
<b>7</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>64</b>
<b>7.1</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>64</b>
<b>7.2</b>	<b>Verträge</b>	<b>64</b>
<b>7.3</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>65</b>
	<b>DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE</b>	<b>66</b>

## 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 (GVObI. M-V 2015, S. 344, 2016 S. 28), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVObI. M-V S. 590, 2016 S. 20)
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVObI. 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 Trafostation 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

Hansestadt Rostock – Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – südlich Pappelallee“ – Begründung

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 Landschaft 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



Hansestadt Rostock – Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – südlich Pappelallee“ – Begründung

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 Bedarfs gewährleisten können. Im DRK-Mehrgenerationenhaus gibt es diverse Angebote zur Freizeitgestaltung für Familien und Angehörige aller Altersgruppen.

Für die vorliegende Planung ist ein bedarfsgerechtes Angebot mit den im Wohnumfeld vorhandenen Schulstandorten sichergestellt. Mit den zahlreich vorhandenen und fußläufig erreichbaren Sport- und Sondersportanlagen sowie kommerziell und kommunal vorgehaltenen Sportstätten kann davon ausgegangen werden, dass diese den durch das neue Wohngebiet zusätzlich entstehenden Bedarf an Sport- und Freizeitangeboten auffangen.

#### 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 PLANUNGSGEHALT

#### 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) von 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 der 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. abfallendem 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 Reihenhausbauung 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 weite-

rer 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Bestimmungen der Straßenreinigungssatzung vom 25.11.2016 (Städtischer Anzeiger vom 07.12.2016) zu beachten.

### **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 Bedarf 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 Reihenhausbauung. Am Ende der beiden Leitungen ist jeweils ein Spülhydrant vorgesehen.

Die zukünftige Versorgung des Plangebietes kann über die Hauptleitung DN 300 GGG erfolgen. Von dieser Hauptleitung können Versorgungsleitungen in die Planstraßen abzweigen. Ein Ringschluss zur Trinkwasserleitung „Am Fasanenholz“ ist voraussichtlich nicht erforderlich.

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<sup>3</sup>/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<sup>3</sup>/h mit. Auf dieser Leitung befindet sich südlich der Ausmündung in die Pappelallee ein Löschwasserhydrant. 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 wäre es von Vorteil, wenn auf der TW-Leitung DN 300 GGG am südlichen Rand des Baugebietes ein neuer Hydrant angeordnet werden würde. Damit wäre 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. Baumpflanzungen sowie der Anpflanzung von Gehölzen wird seitens der EURAWASSER Nord GmbH innerhalb des Schutzstreifens nicht zugestimmt.

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 im Baugebiet WA 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 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 aus östlicher Richtung herangeführt. Der vorhandene Kanal in Richtung Pappelallee verbleibt entsprechend dem Bestand, die Entwässerung der Baugebiete WA 1 und WA 2 wird an den Schacht R 248 bzw. R 232 angebunden. Hierzu ist ein neuer Kanal in den Planstraßen A und B zu verlegen, die dann an den Schacht R 248 bzw. R 232 herangeführt wird. Die Kanaltiefe kann nach Erfordernis der Wohnbebauung gewählt werden, die Schachttiefe beträgt rund 2,5 m.

Das Baugebiet WA 4 wird direkt an den vorhandenen RW-Kanal angeschlossen.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der geplanten Kanäle ist nachgewiesen, Vergrößerungen der Bestandskanäle sind aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich. Der vorh. RW-Kanal von Schacht R249-R248 bzw. R 232 ist funktionslos und sollte zurückgebaut werden.

### **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. Baumpflanzungen sowie der Anpflanzung von Gehölzen stimmen wir innerhalb des Schutzstreifens nicht zu.

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.

Die technischen Lösungen für die Abwasserentsorgung 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 EURAWASSER 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 „TrSt 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 11. April 2017, bekanntgemacht am 26. April 2017 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.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich - im öffentlichen Straßenraum der Graf-Stauffenberg-Straße / Pappelallee gelegen – eine Versorgungsleitung der Fernwärme 80 KMR 160. Zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen sind die Richtlinien der Stadtwerke Rostock AG einzuhalten. Baumaschinen in Leitungsnähe (> 1,0 m) sind erst einzusetzen, wenn die eindeutige Lage der Leitung festgestellt ist und eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung (< 0,5 m) ist Handschachtung erforderlich. Bei Änderungen der geplanten Bauausführung ist erneut eine Stellungnahme von der Stadtwerke Rostock AG einzuholen.

### 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 Tele-

kom 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.

Stellplätze für Abfallbehälter müssen so angelegt sein, dass dreiachsige Müllfahrzeuge diese direkt anfahren können und ein Rückwärtsfahren hierfür nicht erforderlich ist. Die Zuwegungen vom Abfallbehälterstellplatz oder Bereitstellungsplatz zum Müllfahrzeug müssen einen ebenerdigen und trittsicheren Belag haben, der den Anforderungen des Behältertransports standhält. Für Grundstücke, die für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht erreichbar sind, müssen Bereitstellungsflächen an der nächsten für die Müllfahrzeuge erreichbaren Straße eingerichtet werden.

## **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 Baustellen-

einrichtungen genutzt. Es ist überwiegend eine geringe Humusaufgabe 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 Straßenbahnwendschleife wird im Gegensatz regelmäßig gemäht.

Entlang der Graf-Stauffenberg-Straße ist eine dauerhaft intensiv gemähte Verkehrsgrüninsel 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. Eine weitere Platane mit gleichem Stammumfang steht südlich an das Plangebiet angrenzend.

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-Straße und Am Fasanenholz gelegenen Teilfläche stellt eine sonstige Freifläche im Siedlungszusammenhang dar, die eine ruderalen 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 Verkehrsstrassen 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	<i>Platanus hispanica</i> , StU 45 cm
2	<i>Platanus hispanica</i> , StU 45 cm
3	<i>Platanus hispanica</i> , StU 45 cm
4	<i>Platanus hispanica</i> , StU 45 cm
5	<i>Platanus hispanica</i> , StU 45 cm
6	<i>Platanus hispanica</i> , StU 45 cm
7	<i>Platanus hispanica</i> , StU 45 cm
8	<i>Platanus hispanica</i> , StU 45 cm
9	<i>Platanus hispanica</i> , StU 45 cm

Hansestadt Rostock – Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – südlich Pap-  
pelallee“ – Begründung

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 Licht-nelke *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.*

Hecke

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	BArt-SchV	V-RL	EG-VO	BNatSchG	Bed	Stat	Anz Rev
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A						§		BV	1
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	Fs		V				§		BV	1
Gelbspötter	<i>Hippolais</i>	Gs						§		BV	1

Hansestadt Rostock – Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – südlich Pap-pelallee“ – Begründung

Deutscher Name	Lateinischer Name	Kürzel	RL M-V	RL BRD	BArt-SchV	V-RL	EG-VO	BNatSchG	Bed	Stat	Anz Rev
	<i>icterina</i>										
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	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



Hansestadt Rostock – Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – südlich Papellallee“ – Begründung

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 7.668,00 m<sup>2</sup> berechnet. Teilversiegelungen werden nicht separat ausgewiesen. Die vorhandenen Biotopfunktionen gehen auf einer Fläche von 3.699 m<sup>2</sup> 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 (m <sup>2</sup> )	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
<b>Gesamt:</b>		<b>5.548,00</b>			<b>7.510,50</b>

#### - b) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust Baugrundstücke

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	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
<b>Gesamt:</b>		<b>3.699,00</b>			<b>3.653,25</b>

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 (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgebüsch heimischer Baumarten (PHX)	13.2.1	165,00	1	$[1,5 + 0,5] \times 0,75$	247,50
Siedlungshecke aus nichtheimischen Baumarten (PHZ)	13.2.2	245,00	1	$[1,0 + 0,5] \times 0,75$	275,63
Artenreicher Zierrasen (PEG)	13.3.1	834,00	1	$[1,0 + 0,5] \times 0,75$	938,25
Nicht- oder teilversiegelte Fläche mit Spontanvegetation (PEU)	13.3.4	876,00	1	$[1,5 + 0,5] \times 0,75$	985,50
<b>Gesamt:</b>		<b>2.120,00</b>			<b>2.446,88</b>

*- 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  $\geq 2$  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:*

<b>1 Biotopbeseitigung Baugrundstücke</b>	<b>11.163,75*</b>
- Biotopbeseitigung mit Totalverlust Baugrundstücke	7.510,50*
- Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust Baugrundstücke	3.653,25*
<b>2 Biotopbeseitigung Erschließung</b>	<b>2.446,88*</b>
- 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** Pflanzung von 5 Einzelbäumen am Übergang zum Park (als Kompensation für Eingriff im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung).

**P 3** Pflanzungen von 4 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 m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensati- onszahl	Wirkungs- faktor	Flächenäquivalent
<b>P 1</b> Pflanzung Einzelbäume entlang ‚Am Fasanenholz‘ 3 x 25m <sup>2</sup>	75	2	2,0	0,8	120,00
<b>P 2</b> Pflanzung Einzelbäume als Baumgruppen im Übergang zum Park 5 x 25m <sup>2</sup>	125	2	2,0	0,8	200,00
<b>P 3</b> Pflanzung Einzelbäume in Grup- pen Graf-Stauffenberg-Straße 4 x 25m <sup>2</sup>	100	2	2,0	0,8	160,00
<b>Gesamt:</b>					<b>480,00</b>

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 exten-  
sive Mahdfläche.

Flächengröße: 4.989,5 m<sup>2</sup>, davon Fläche 1 - 1.315,00 m<sup>2</sup>

Anlage einer freiwachsenden Hecke Fläche 2 – 3.674,50 m<sup>2</sup>.

Einschürige Mahd im September, einschließlich Beräumung und Abfuhr des Schnittgutes.  
Pflege der Flächenanteile jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel als ein auf 20 Jahre be-  
fristetes Pflegemanagement. Die äußere Kontur der Fläche ist gegenüber der Ackerfläche  
durch Eichen-Spaltholzpfähle im Abstand von 3-5 m zu markieren.

Die ökologische Wertsteigerung wird wie folgt ermittelt:

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensati- onszahl	Wirkungs- faktor	Flächenäquivalent
<b>M 1</b> Anlage Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche	4.989,50				
<b>M 1.1</b> (Teilfläche 1) Anlage einer frei- wachsenden Hecke auf 10 m Breite	1.315,0	2	3,0	1	3.945,00
<b>M 1.2</b> (Teilfläche 2) Anlage einer ex- tensiven Mahdfläche	3.674,50	2	2,5	1	9.186,25
<b>Gesamt:</b>					<b>13.131,25</b>

Hansestadt Rostock – Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – südlich Pap-pelallee“ – Begründung

#### Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Interne Kompensation P1, P2, P 3	480,00 KFÄ
Externe Kompensation M1	13.131,25 KFÄ
<b>Kompensationserfordernis gesamt</b>	<b>13.611,25 KFÄ</b>

Dem Gesamteingriff von 13.611 Kompensationsflächenäquivalenten stehen interne und ex-terne Kompensationsmaßnahmen im Wert von 13.611 Kompensationsflächenäquivalenten gegenüber.

#### Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

##### *1 Biotopbeseitigung Baugrundstücke*

Defizit: 11.163,75 Kompensationsflächenäquivalente

Kompensationsmaßnahme	Fläche In m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensa- tionszahl	Wirkungs- faktor	Flächenäquivalent
<b>M 1.1</b> Anlage Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche (Teil Hecke)	1.315,00	2	3	1	3.945,00
<b>M 1.2</b> Anlage Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche (Teil Mahdfläche, anteilig)	2.887,50	2	2,5	1	7.218,75
<b>Gesamt:</b>					<b>11.163,75</b>

##### *2 Biotopbeseitigung Erschließung*

Defizit: 2.447,00 Kompensationsflächenäquivalente

Kompensationsmaßnahme	Fläche In m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensati- onszahl	Wirkungs- faktor	Flächenäquivalent
<b>P 1</b> Pflanzung Einzelbäume entlang „Am Fasanenholz“ 3 x 25 m <sup>2</sup>	75,00	2	2,0	0,8	120,00
<b>P 2</b> Pflanzung Einzelbäume am Park 5 x 25 m <sup>2</sup>	125,00	2	2,0	0,8	200,00
<b>P 3</b> Pflanzung Einzelbäume an der Graf-Stauffenberg-Straße 4 x 25 m <sup>2</sup>	100,00	2	2,0	0,8	160,00
<b>M 1.2</b> Anlage Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche (Teil Mahdfläche, anteilig)	787,00	2	2,5	1	1.967,50
<b>Gesamt:</b>					<b>2.447,50</b>

#### **Gesamtbilanz:**

##### *1 Biotopbeseitigung Baugrundstücke*

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von 11.163,75 Kompensationsflächenäquiva-lenten für Eingriffe auf den Baugrundstücken stehen Kompensationsmaßnahmen im Wert von 11.163,75 Kompensationsflächenäquivalenten gegenüber. Mit der Erbringung der aufge-führten 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 Kom-pensationsflächenäquivalenten gegenüber. Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensati-onsmaßnahmen 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, P2 und P3) 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. Die Baumreihe entlang der Graf-Stauffenberg-Straße wird durch die ergänzende Anpflanzung von Einzelbäumen zur Bildung von Baumgruppen aufgelockert. Im Geltungsbereich liegen ausschließlich öffentliche Grünflächen.

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.

Gemäß Spielplatzkonzept der HRO wurde für den Ortsbeiratsbereich Toitenwinkel ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Spielflächen für die Altersgruppe 7 - 13 Jahre nachgewiesen. Da sich insbesondere in neuen Wohngebieten mit lockerer Bebauungsstruktur bevorzugt junge Familien mit Kindern ansiedeln und die vorhandenen Spielplätze (hier GSP Park am Hechtgraben und GSP Baumschulenweg) bereits jetzt schon als nicht ausreichend eingeschätzt wurden, ist es erforderlich, vorhandene Spielplätze im Nahbereich des Wohngebietes, z.B. im Park am Hechtgraben zu erweitern bzw. einen neuen Spielplatz zu errichten. Innerhalb des Geltungsbereiches wird auf die Ausweisung von öffentlichen Spielflächen zugunsten der Schaffung von Bauplätzen verzichtet, da der südlich angrenzende Park großzügige Grünstrukturen bietet, welche zusätzliche Spielangebote aufnehmen können. Eine derartige Qualität an Grünstrukturen ist zur Einbettung eines Spielplatzes abseits von Erschließungsstraßen und mit umgebenden Flächen, welche zum Bewegen einladen, für die relevante Altersgruppe innerhalb des Geltungsbereiches nicht herstellbar.

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

### **Festsetzungen**

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 m<sup>2</sup> für die unversiegelte Pflanzscheibe, wobei 12,8 m<sup>3</sup> bei einer Mindestdtiefe von 0,8 m 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 Anfahrschutz 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 m<sup>2</sup> für die unversiegelte Pflanzscheibe, sowie 12,8 m<sup>3</sup> bei einer Mindestdtiefe von 0,8 m 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 m<sup>2</sup> für die unversiegelte Pflanzscheibe, sowie 12,8 m<sup>3</sup> bei einer Mindestdtiefe von 0,8 m 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 m<sup>2</sup>) sowie anteilig M 1.2 (anteilig 2.887,50 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> anzulegen (**M 1**). Die einzelnen Bestandteile sind

**M 1.1** Anlage einer dreireihigen, freiwachsenden Laubholzhecke mit Überhältern (1.315 m<sup>2</sup>). 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

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

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

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

**M 1.2** Anlage eines 32,50 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.674,50 m<sup>2</sup>.

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 im Abstand von 3 – 5 m zu markieren.

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

(Quelle: Grünordnerischer Fachbeitrag, Stand: 24.11.2016; 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 Schädigungs-

verbot, 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 westpaläarktische 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 Gelbspöters. 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' <sub>W,res</sub> [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.

Für den südlichen Bereich des Baugebietes WA 4 ist im Kurvenbereich der Straßenbahnwendescheife der Mindestabstand zwischen der Achse des äußeren Gleises und der Baugrenze von 15 m, aufgrund der besonderen Lästigkeit des Kurvenquietschens, zwingend einzuhalten.

### 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 Jungen, 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 Reihenhausbau 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.

Hansestadt Rostock – Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – südlich Pap-pelallee“ – Begründung

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)“ vom 11. April 2017, bekannt gemacht am 26. April 2017 im Städtischen Anzeiger.

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

#### **Masterplan 100% Klimaschutz:**

Minderung der Emissionen von Treibhausgasen (CO<sub>2</sub>) um 95% bis zum Jahr 2050; Bauleit-planung kann entsprechende Voraussetzungen schaffen.

#### **4.1.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang**

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprü-fung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungs-plans 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, Wegebe-ziehungen, Grünverbindungen

##### **Schutzgut Boden**

- Art und Ausmaß eventueller Bodenbelastungen sowie Abschätzung von Handlungserfor-dernis 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 Be-lange bei streng und besonders geschützten Arten
- Funktion der Flächen im Biotopverbund

##### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft/ wesensbe-stimmende Merkmale der Landschaft
- Gestaltungserfordernisse

##### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

- Vorkommen archäologischer Funde oder von Denkmälern

#### **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 Reihenhauses- 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 und deren Wendeschleife.

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 Bebauungsgrenzlinie 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 Bau-  
flächen, 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 Lärmschutz-  
maßnahme in Form einer Wand mit einer Höhe von 3 Metern entlang der Straßenbahntrasse  
und der Hafenallee würde im Nahbereich der genannten Verkehrstrassen mit einer Pegel-  
minderung von bis zu 3 dB(A) zur Einhaltung der Orientierungswerte nachts beitragen. Wei-  
ter entfernt von den beiden Verkehrstrassen, im überwiegenden Bereich des Bebauungs-  
plangebietes, 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 Be-  
bauungsplangebiet Schalldämmmaße 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, WA 2 und WA 4 sollen Außenwohnbereiche, wie Terrassen,  
Loggien und Balkone, ausgeschlossen werden, da hier Überschreitungen des Orientie-  
rungswertes von 55 dB(A) am Tag zu erwarten sind.

Im Lärmpegelbereich (LPB) II und III sind die Schlafräume und Kinderzimmer auf der gegen-  
über dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Insbesondere für die Ge-  
bäude im Einflussbereich der Straßenbahntrasse soll damit bereits im LPB II der besonderen  
Lästigkeit des Kurvenquietschens Rechnung getragen werden. Ab LPB III sind aktive schall-  
gedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Von den Festsetzungen in den Lärmpegelbe-  
reichen kann bei nachweislich vermindertem Lärmpegel, z.B. durch vorgelagerte abschir-  
mende 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 Überwachungsvor-  
schrift § 4c BauGB eingeschätzt.

**Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen**

<b>mögliche Auswirkungen auf das Schutz-gut Bevölkerung und Gesundheit</b>	<b>Festsetzungsmöglichkeiten im Be-bauungsplan</b>
Überschreitung der Orientierungswerte in den Baufeldern WA1, 2, 3 und 4	Ausführung der Außenbauteile der Gebäude entsprechend Lärmpegelbereich II und III nach DIN 4109, durch die Angabe der resul-tierenden 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 Vor-kehrungen 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.

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 der B-Plan-Fläche 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.

**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**

<b>mögliche Auswirkungen auf das Schutz-gut Boden</b>	<b>Festsetzungsmöglichkeiten im Be-bauungsplan</b>
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 - 4) 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 Bindungen 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**

<b>mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser</b>	<b>Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan</b>
Verringerung des Staunäseeinflusses 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 Einwirkungsbereich 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 b BauGB

### Klimaschutz und Klimawandelanpassung

#### Klimaschutz

Als Mitglied des internationalen Klimabündnisses hat sich die Hansestadt Rostock verpflichtet, Treibhausgasemissionen um 10 % gegenüber dem Jahr 2010 zu senken. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock beschloss 2008 die Aufstellung eines Konzeptes zur Energiewende und zeigt jetzt mit einem Masterplan einen Weg auf, wie für Rostock eine Minderung der Emissionen von Treibhausgasen (CO<sub>2</sub>) 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 26. April 2017 im Städtischen Anzeiger. Damit besteht Anschlusspflicht. Ausnahmen sind nur für die Nutzung regenerativer Energien (z.B. Geothermie, Solarthermie) 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 abflie-

ßendem 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 Sonneneinstrahlung 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 <sub>2</sub> [µg/m <sup>3</sup> ]	Feinstaub PM 10 [µg/m <sup>3</sup> ]	Stickoxide NO <sub>x</sub> [µg/m <sup>3</sup> ]
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	Zeitinter- vall	Empfindlichs- tes Schutzgut
Partikel PM 10	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickstoffdioxid	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickoxide <sup>*)</sup>	15	< 15	Jahresmittel	Vegetation

<sup>\*)</sup> 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 la-gebedingt irrelevant; keine bzw. geringe Beeinträchtigungen.

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

#### 4.1.2.6 Schutzgüter Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt (Quelle: GOP, <sup>katrin kröber, garten- & landschaftsarchitektur, 2016</sup>); ausführlich unter Punkt 3.6 der Begründung

### Bestandsaufnahme

#### Schutzgebiete

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzge-biete. 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 Schutzge-biete sind von der Bebauungsplanung nicht betroffen.

#### Biotope

Die Erfassung der Biotoptypen wurde durch vier Begehungen im Zuge der Vegetationsperio-de des Jahres 2013 durchgeführt. Die Flächen des Bebauungsplangebietes sind durch vo-rangegangene 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 Plan-gebiet 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 be-ginnender 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 Be-reich nicht durch Wege erschlossen wurde, auch nicht in Verbindung zur südlich und östlich angrenzenden Parkanlage steht, werden die Biotoptypen als artenreicher Rasen (PER) ein-geordnet. 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 Vogelarten 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 Habitats Elemente 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 Biototyps, 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 europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob mit der Umsetzung der Bebauungsplanung Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) einhergehen.

Zur Beurteilung der Betroffenheit geschützter Arten wurden im Frühjahr / Sommer 2013 die bestehenden Biotoptypen einschließlich 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:

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**

<b>mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope</b>	<b>Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan</b>
Überplanung bzw. teilweise Beseitigung von Biotopen mit geringem bis mittlerem Biotopwert	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a.b BauGB
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 B-Plans umfasst eine siedlungsnahen Grünfläche. Der betroffene Landschaftsbildraum ist recht klein und wird von umgebender Reihenhauses- 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.

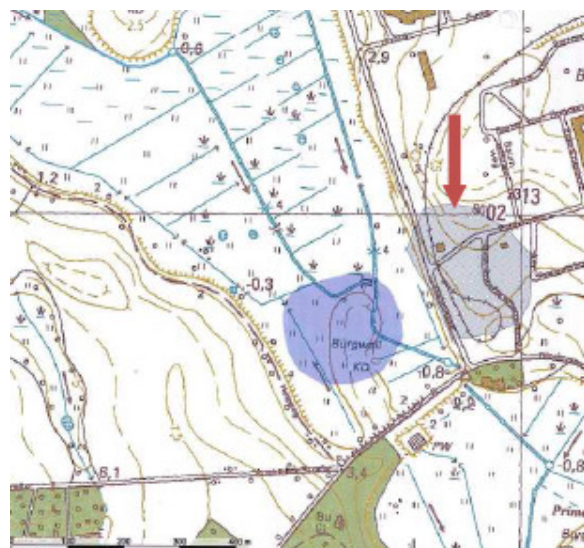
**Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen**

<b>mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild</b>	<b>Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan</b>
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, 25 a, 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, könnte sich ein archäologisch bedeutsames Bodendenkmal befinden.

Die blaue Schraffur im Bereich des Bebauungsplangebietes (siehe roter Pfeil in der Abbildung) kennzeichnet eine 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 Hinweis gegeben:

Wenn während der Erarbeiten 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 erken-

nen. 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, 2016); 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 ca. 7.668 m<sup>2</sup> berechnet. Teilversiegelungen wurden nicht separat ausgewiesen. Die vorhandenen Biotopfunktionen gehen auf einer Fläche von ca. 3.699 m<sup>2</sup> 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 ca. 13.611 Kompensationsflächenäquivalenten auszuführen.

Interne Kompensationsmaßnahmen

- P 1 Pflanzung von 3 Einzelbäumen an der Straße „Am Fasanenholz“
- P 2 Pflanzung von 5 Einzelbäumen als Baumgruppe am Übergang zum Park
- P 3 Pflanzung von 4 Einzelbäumen als Baumgruppen entlang der Graf-Stauffenberg-Straße

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 (Anlage einer freiwachsenden Hecke + Pufferstreifen als extensive Mahdfläche)

#### 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.

#### 4.1.4 Monitoring

Für das Schutzgut Lokalklima kann mit der Durchführung der Planung erhebliche Umwelt-  
auswirkungen 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 Umwelt- qualitätszielkonzept der Hansestadt Rostock
Datenquelle	Versiegelungskartierung
Ansprechpartner	Fr. Hartmann
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 Be-  
bauungsplanung würde die Freifläche der Sukzession unterliegen bzw. diese durch wieder-  
holte Mahd unterbunden. Eingriffe in Natur und Landschaft würden unterbleiben; insbeson-  
dere eine klimaaktive Fläche vor Versiegelung und ein potenzielles Bodendenkmal vor Über-  
bauung und bewahrt. Weitere Effekte aus Umweltsicht sind mit einem Verzicht auf die Pla-  
nung 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 empfoh-  
len. Das Zurückweichen der jetzt festgesetzten westlichen Baugrenze des WA 4 vom Stra-  
ßenbahngleis 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 schalltech-  
nischer 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, Mischver-  
kehrsfläche, 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 Be-  
bauungsplangebiet getroffen. Für das Schutzgut Mensch wurden durch das Amt für Umwelt-  
schutz Berechnungen zum Schallschutz vorgenommen. Die Angaben und Wirkungsabschät-  
zungen für die weiteren Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand der aufge-  
führten Informations- und Datengrundlagen. Auf dieser Grundlage ließen sich Aussagen  
bspw. zu Auswirkungen auf die Luftqualität, das Lokalklima oder die hydrogeologischen Ver-  
hältnisse relativ genau treffen, ohne dass konkrete Berechnungen oder Modellierungen er-  
forderlich waren. Diese ständen, gemessen am gering erhöhten Aussagewert, in keinem ver-  
tretbaren 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.

Hansestadt Rostock – Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – südlich Pap-pelallee“ – Begründung

Funktionseignung des Schutzgutes ↓	Intensität der Nutzung →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Stufe 1</b>	Geringe Beeinträch-tigung Stufe 1	Geringe Beeinträchti-gung Stufe 1	Mittlere Beeinträch-tigung Stufe 2
<b>Stufe 2</b>	Mittlere Beeinträchti-gung Stufe 2	Mittlere Beeinträchti-gung Stufe 2	Hohe Beeinträchti-gung Stufe 3
<b>Stufe 3</b>	Mittlere Beeinträchti-gung Stufe 2	Hohe Beeinträchti-gung Stufe 3	Hohe Beeinträchti-gung 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 Lärmim-mission 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



Hansestadt Rostock – Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – südlich Pap-  
pelallee“ – Begründung

#### 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	10 m (RQ + 2*10m)	50 m (beidseitig)	150 m (beidseitig)
Schutzgut Lufthygiene DTV			
Einteilungskriterium	-	Schadstoffbelas- tung	-
hoch (3)	generell hoch	≥ 25.000	-
mittel (2)		< 25.000	
gering (1)		-	

#### Empfindlichkeit von Böden im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

Aufgeschüttete, anthropogen veränderte Bö- den Stufe 1	gestörte Bodenverhältnisse vorherrschend oder hoher Versiegelungsgrad (> 60%) und/oder Altlast vorhanden (Regosole, Pararendzina beide auch als Gley oder Pseudogley, Gley aus umgela- gertem Material)
Natürlich gewachsene, kulturtechnisch ge- nutzte, häufige Böden Stufe 2	Land- und forstwirtschaftlich oder garten- baulich genutzte Flächen mit für die Region häufigen Böden oder mittlerer Versiege- lungsgrad (> 20%< 60%) und/oder punktu- elle Schadstoffbelastungen (Gleye, Braun-, Fahl-, Parabraunerden, Pseudogleye, Podsole, Horti-, Kolluvisole, überprägtes Niedermoor)
Natürlich gewachsene, seltene und/oder hochwertige Böden Stufe 3	Seltene naturnahe Böden (< 1% Flächen- anteil); naturgeschichtliches Dokument; hohe funktionale Wertigkeiten z.B. für die Lebensraumfunktion oder Regulation des Wasserhaushaltes, geringer Versiege- lungsgrad (< 20%), keine stofflichen Belas- tungen (Niedermoorböden, Humusgleye, Strandroogleye und Podsole über Staugleyen)

**Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden.**

geringe Flächeninanspruchnahme Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad $\leq 20\%$ )
erhöhte Flächeninanspruchnahme Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad $\leq 60\%$ )
hohe Flächeninanspruchnahme Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Park-plätze (Neuversiegelungsgrad $> 60\%$ )

**Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Gewässer**

Anthropogen vollständig überformte und be-lastete Gewässer Stufe 1	Gewässer ist verrohrt und weist mit Güte-klasse III-IV / IV starke bis übermäßige Verschmutzungen durch organische, sau-erstoffzehrende Stoffe und damit weitge-hend 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 sauerstoff-zehrende Stoffe mit eingeschränkter Le-bensraumfunktion bezeichnet werden
Naturnahes Gewässer Stufe 3	Gewässer ist weitgehend anthropogen un-beeinflusst 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 Versicke-rungszone; Grundwasser geschützt ge-genüber flächenhaft eindringenden Schad-stoffen
Verschmutzungsempfindlichkeit mittel Stufe 2	mittlerer Grundwasserflurabstand bzw. An-teil bindiger Bildungen an der Versicke-rungszone $< 80\% > 20\%$ ; Grundwasser teilweise ge-schützt gegenüber flächenhaft eindringen-den Schadstoffen
Verschmutzungsempfindlichkeit hoch Stufe 3	geringer Grundwasserflurabstand bzw. An-teil bindiger Bildungen an der Versicke-rungszone $< 20\%$ ; Grundwasser unge-schützt gegenüber flächenhaft eindringen-den 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, Park-plätze

Hansestadt Rostock – Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – südlich Papellallee“ – Begründung

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Einträge im Zusammenhang zum Grundwasser

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

Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser.

Hochwasserschutz unbeachtlich Stufe 1	Plangebiet liegt nicht im überflutungsgefährdeten Bereich bzw. Maßnahmen des Hochwasserschutzes (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, Feuchtfächenklimatop, Grünanlagenklimatop) Frischluftbahn vorhanden

**Nutzungsintensität auf das Schutzgut Klima.**

geringe Flächenversiegelung / geringe Be- hinderung einer Frischluftbahn Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze
erhöhte Flächenversiegelung / mögliche Be- hinderung einer Frischluftbahn Stufe 2	Feriendörfer, Freizeitparks, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Flächenversiegelung / Zerschneidung einer Frischluftbahn Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze

**Empfindlichkeit von Biotopen im Zusammenhang mit der Vorbelastung.**

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

**Empfindlichkeit von Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung.**

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit Stufe 1	keine Arten der Roten Liste M-V bzw. der BArtSchV im Bebauungsplangebiet
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	gefährdete Arten, potenziell gefährdete im Bebauungsplangebiet
hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit Stufe 3	mindestens eine vom Aussterben bedrohte Art; stark gefährdete Arten im Bebauungs- plangebiet

**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 le- bensfeindliche 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 inner- halb des Biotopverbundes
hohe Einwirkung Stufe 3	Zerschneidung des Biotopverbundes, ein- schließlich des 200 m Abstandes

**Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild**

geringer visueller Gesamteindruck Stufe 1	keine differenzierbaren Strukturen, deutlich überwiegender Anteil anthropogener Ele- mente ( $\leq 25\%$ naturnah), geringe Ursprünglichkeit
mittlerer visueller Gesamteindruck Stufe 2	differenzierbare und naturnahe Elemente erlebniswirksam, überwiegend störungsar- me, anthropogen überprägte Elemente ( $> 25\%$ naturnah); überwiegend ursprüngli- cher Charakter; Vorsorgeraum für die Entwicklung von Na- tur und Landschaft
hoher visueller Gesamteindruck Stufe 3	deutlich überwiegender Anteil differenzier- barer 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 Landschafts- raums
erhöhte Verfremdung Stufe 2	Campingplätze, Wohngebiete, Parkplätze, Feriendörfer, deutlich wahrnehmbare Stör- wirkung durch bauliche Anlagen; keine Zerschneidung des Landschaftsraumes
hohe Verfremdung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, 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 Plange- biet

**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 Einwirkungsbereich 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 Nutzungsänderungen 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 Biotopverbundsystem. 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 bestätigen 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

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von Anwohnern Bedenken hinsichtlich der möglichen Höhenentwicklung der geplanten Bebauung geäußert. Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan waren seinerzeit bis zu 4-geschossige Gebäude vorgesehen. Hier wurde angeregt, die Höhe der Bebauung auf maximal 2 Vollgeschosse zu begrenzen und zusätzlich die Gesamthöhe der Gebäude festzulegen. Diesen Anregungen wurde gefolgt.

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 machten. 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 hätten Teile der Baugebiete WA 3 und WA 4 nicht überbaut werden können. 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, die in den 2. Entwurf des Bebauungsplans einfließen, be-  
rührten die Grundzüge der Planung, so dass eine erneute öffentliche Auslegung des Plan-  
entwurfs und die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffent-  
licher Belange erforderlich wurden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

## 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	
<b>WA gesamt</b>	<b>10.180</b>	<b>69,63 %</b>
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	
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>3.522</b>	<b>24,09 %</b>
Grünflächen		
Öffentliches Straßenbegleitgrün	918	
<b>Grünflächen gesamt</b>	<b>918</b>	<b>6,28 %</b>
<b>Gesamtfläche des Plangebiets</b>	<b>14.620</b>	<b>100 %</b>

## 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

Es besteht die Absicht, die Herstellung der Erschließung und der naturschutzrechtlichen  
Ausgleichsmaßnahmen sowie die Kostentragung mit den Vorhabenträgern vertraglich zu re-  
geln.

### 7.3 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungsanlagen werden nach ihrer Herstellung kostenfrei an die Hansestadt Ros-  
tock übergeben.

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

#### Herstellungskosten einschl. Entwicklungspflege

	Maßnahmen	Menge	EP	Kosten
<b>P1</b>	Pflanzung Einzelbäume entlang ‚Am Fasanenholz‘ mit 10 Jahren Pflege	3 Stück	1.270,50 €	3.811,50 €
<b>P2</b>	Pflanzung von Einzelbäumen am Park mit 10 Jahren Pflege	5 Stück	1.270,50 €	6.352,50 €
<b>P3</b>	Pflanzung von Einzelbäumen an der Graf- Stauffenberg-Straße mit 10 Jahren Pflege	4 Stück	1.270,50 €	5.082,00 €
<b>M1</b>	Pflanzung einer dreireihigen Hecke mit Überhältern mit 20 Jahren Pflege	1315 m <sup>2</sup>	50,75 €	66.736,25 €
	32,5m Pufferstreifen als extensive Mahdfläche (20 Jahre, 1/2 Mahd/ Jahr)	3874,5 m <sup>2</sup>	1,50 €	5.511,75 €
Kosten, netto				87.494,00 €
<u>zzügl. 19 % MwSt.</u>				<u>16.623,86 €</u>
<b>Herstellungskosten brutto</b>				<b><u>104.117,86 €</u></b>

#### Jährliche Unterhaltungskosten

	Maßnahmen	Menge	EP	Kosten
<b>P1</b>	Pflege Einzelbäume entlang ‚Am Fasanenholz‘ (1 Gang/ Jahr)	3 Stück	2,80 €	8,40 €
	Mahd der Baumscheiben (12 m <sup>2</sup> pro Baumscheibe, 4 Mahden/ Jahr)	3 Stück	16,08 €	48,24 €
<b>P2</b>	Pflege Einzelbäume am Park	5 Stück	1,75 €	8,75 €
	Mahd der Baumscheiben (12 m <sup>2</sup> pro Baumscheibe, 4 Mahden/ Jahr)	5 Stück	16,08 €	80,40 €
<b>P3</b>	Pflege Einzelbäume an der Graf-Stauffenberg- Straße	4 Stück	1,75 €	7,00 €
	Mahd der Baumscheiben (12 m <sup>2</sup> pro Baumscheibe, 4 Mahden/ Jahr)	4 Stück	16,08 €	64,32 €
<b>M1</b>	Fläche 1 Pflege dreireihige Hecke mit Überhältern	1315 m <sup>2</sup>	1,50 €	1.972,50 €
	Fläche 2 Pflege extensive Mahdfläche (1/2 Mahd/ Jahr)	3974,5 m <sup>2</sup>	0,15 €	551,18 €
Kosten, netto				2.740,79 €
<u>zuzügl. 19 % MwSt.</u>				<u>520,75 €</u>
<b>Unterhaltungskosten brutto</b>				<b><u>3.261,54 €</u></b>

Hansestadt Rostock – Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – südlich Pappeallee“ – Begründung

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

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

## 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.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche im Sinne des Gefahrstoffrechts festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord, umgehend anzuzeigen.

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe – unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord, spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

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. Außerhalb der öffentlichen Belange ist darauf hinzuweisen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. 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 Baugebietes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsaus-

kunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

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.

Bei Feststellung von Kampfmittelbelastungen dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz sind, durchgeführt werden bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst M-V (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V) die weitere Vorgehensweise fest.

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).

**Bauvorhaben /Bautätigkeiten** sind gemäß § 2 Abs. 2 Baustellenverordnung dem dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord, spätestens 2 Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I der Baustellenverordnung enthält.

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 Planstraßen A und B an die Straße „Am Fasanenholz“ hat unter Beachtung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ i.d.F. 2006 zu erfolgen (Kurvenradius). Standorte von Unterflurhydranten sind 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 Feuerweherschließung 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 Städtischen Anzeiger

zu beachten.

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum:	02.05.2017
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Finanzverwaltungsamt Zentrale Steuerung		
<b>Bildung eines Beirates für die Weiterentwicklung des Wohngebietes Biestow</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
24.05.2017	Ortsbeirat Biestow (13)	Vorberatung
01.06.2017	Ortsbeirat Gartenstadt/ Stadtweide (10)	Vorberatung
01.06.2017	Ortsbeirat Südstadt (12)	Vorberatung
28.06.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
06.07.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
11.07.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
12.07.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Bürgerschaft beschließt die Geschäftsordnung für den Beirat für die Begleitung von Planung und Entwicklung des Wohngebietes Biestow (Anlage).

Beschlussvorschriften:  
§ 22 Abs. 2 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:  
Nr. 2016/AN/2322

**Sachverhalt:**

Die Bürgerschaft hat am 01.02.2017 die Bildung eines Beirates für das zukünftige Wohngebiet Biestow mit Änderungsanträgen geschlossen. Mit dem Änderungsantrag 2016/AN/2322-04 wurde der Oberbürgermeister beauftragt der Bürgerschaft eine Beschlussvorlage vorzulegen, die folgende Punkte umfasst:

- Entwurf der Geschäftsordnung für den Beirat;
- Vorschlag für einen Zeitplan für die Arbeit des Beirates;
- Vorschlag für die Finanzierung der Arbeit des Beirates und erforderlicher Studien u.a.

Geschäftsordnung (GO) für Biestow Beirat

Die Verwaltung legt hiermit den Entwurf einer Geschäftsordnung für den Biestow Beirat vor. Der Entwurf beruht auf dem Beschluss der Bürgerschaft 2016/AN/2322 sowie den



Änderungsanträgen -01, -02 und -04.

Abweichend vom Änderungsantrag 2016/AN/2322-04(ÄÄ) Punkt 2 werden im Entwurf der Geschäftsordnung keine Eigentümer der betreffenden Grundstücke als Mitglieder aufgenommen.

Begründung:

Im Planungsraum des zukünftigen Wohngebietes Biestow sind 81 Grundstücke mit 52 Eigentümern unmittelbar betroffen. Darunter sind auch Eigentümer mit mehreren Flächen. Die Beteiligung eines Eigentümers eines betreffenden Grundstücks hätte eine personelle Einbeziehung von schätzungsweise mehr als 30 weiteren Personen zur Folge. Demnach hätte der Beirat eine Größe von über 50 Personen und wäre demzufolge nicht mehr handlungsfähig. Zudem ergäbe sich ein immenses Ungleichgewicht im Teilnehmerkreis zu Gunsten der Eigentümer von Grundstücken. Eine bestimmungsgemäße Erfüllung der Aufgaben des Beirates sahen wir damit in Frage gestellt und schlagen alternativ die Beteiligung von 2 gelosten Einwohnernvertretern aus dem Planungsbereich vor.

#### Zeitplan für die Arbeit des Beirates

Die konstituierende Sitzung soll spätestens 8 Wochen nach Beschluss der Bürgerschaft zur Geschäftsordnung stattfinden. Der Beirat tagt gem. Entwurf der GO § 4, erster Anstrich in der Regel 4-mal pro Jahr. Über weitere Sitzungen entscheidet der Beirat mehrheitlich.

Anzumerken ist, dass dies jedoch nur in Einzelfällen sinnvoll ist, da Ladungsfristen für den Beirat, das Einbringen von Tagesordnungspunkten, Bekanntmachungsfristen für den Beirat im Stadtanzeiger sowie Protokollausfertigungen und Einwendungen gegen das Protokoll durch die geschäftsführende Stelle des Beirates berücksichtigt werden müssen und Terminüberschneidungen die Handlungsfähigkeit des Beirates und der geschäftsführenden Stelle des Beirates einschränken.

Der Beirat soll die Weiterentwicklung des Wohngebietes Biestow vorerst unbefristet begleiten d.h. bis zu einem erkennbaren baulichen Abschluss der Stadtteilerweiterung.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für den Beirat werden verwaltungsexterne geschätzte Kosten i.H.v. ca. 4.000,00 € (brutto) jährlich angesetzt. Die Schätzung basiert auf 4 Veranstaltungen pro Jahr mit Moderation, Raummiete (z.B. Aula ISG), Raumreinigung und sonstige Nebenkosten.

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51102

Bezeichnung: Stadtentwicklung und  
Städtebauliche Planung

Haushalts- jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Aufwendungen	Einzahlungen	Auszahlungen
2017	56255010 Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanungen		2.000 €		
	76255010 Auszahlungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanungen				2.000 €

2018	56255010 Aufwendungen für die Erstellung von Bebau- ungsplänen – städte- bauliche Planung, Landschaftsplanungen		4.000 €		
	76255010 Auszahlungen für städtebauliche Pla- nungen, Landschafts- planungen				4.000 €
2019	56255010 Aufwendungen für die Erstellung von Bebau- ungsplänen – städte- bauliche Planung, Landschaftsplanungen		4.000 €		
	76255010 Auszahlungen für städtebauliche Pla- nungen, Landschafts- planungen				4.000 €
2020	56255010 Aufwendungen für die Erstellung von Bebau- ungsplänen – städte- bauliche Planung, Landschaftsplanungen		4.000 €		
	76255010 Auszahlungen für städtebauliche Pla- nungen, Landschafts- planungen				4.000 €
2021	56255010 Aufwendungen für die Erstellung von Bebau- ungsplänen – städte- bauliche Planung, Landschaftsplanungen		4.000 €		
	76255010 Auszahlungen für städtebauliche Pla- nungen, Landschafts- planungen				4.000 €

### Erläuterungen

Aufgrund der kurzfristigen Entscheidung zur Bildung des Biestow Beirats sind die Aufwendungen und Auszahlungen für das Haushaltsjahr 2017 in Höhe von 2.000 EUR bisher nicht in den geplanten Vorhaben der OE 61 berücksichtigt. Die finanziellen Mittel sollen zunächst aus den noch vorhandenen Mitteln bereitgestellt werden.

Für den Haushalt 2018-2021 können die Aufwendungen und Auszahlungen in Höhe von insgesamt 16.000 EUR, unter der Voraussetzung genehmigter Haushaltsansätze, gedeckt werden.



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:**

Geschäftsordnung des Biestow Beirates

## BEIRAT BIESTOW GESCHÄFTSORDNUNG

Auf der Öffentlichkeitsversammlung im Rahmen der Entwicklung des Raumes Biestow der Hansestadt Rostock am 07.11.2016 wurde vorgeschlagen, einen Beirat zur Begleitung der Entwicklung von Biestow ins Leben zu rufen. Diese Idee fand die breite Zustimmung des Oberbürgermeisters und der Anwesenden und soll durch den Beschluss der Bürgerschaft vom 01.02.2017 umgesetzt werden.

Der Beirat ist eine besondere Form der Bürgerbeteiligung und ersetzt nicht gesetzlich vorgeschriebene und weitere vorgesehene Beteiligungsformen.

### § 1 Aufgaben und Ziele

Der Beirat

- begleitet die Stadtentwicklung im Raum zwischen Südring, Satower Straße, Nobelstraße und der Stadtgrenze mit den Schwerpunkten der Bauleitplanungen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) einschließlich dazugehöriger Fachgutachten, unter Beachtung und Berücksichtigung der gesamtheitlichen Stadtentwicklung
- ist als beratendes Gremium eine begleitende Diskussionsplattform zum konstruktiven Austausch und gibt Empfehlungen im Rahmen der Planungsprozesse ab, die Bestandteil der Abwägungsentscheidungen der Bürgerschaft werden und
- sucht im Spannungsfeld zwischen privaten und öffentlichen Interessen nach Lösungswegen.

### § 2 Organisationsstruktur des Beirates

- Der Beirat ist ein Arbeitsgremium mit einem festen Teilnehmerkreis.
- Die Beratungen des Beirates sind öffentlich, jedoch haben nur die Mitglieder des Beirates Rederecht.
- Die geschäftsführende Stelle des Beirats ist das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft.
- Mit der Gesprächsleitung wird ein externer Moderator beauftragt.

### § 3 Teilnehmerkreis

- Der Beirat setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern unterschiedlichster Interessengruppen zusammen, um einen möglichst breiten Meinungsaustausch zu gewährleisten.

- Verwaltung:

- 1 Der Oberbürgermeister der Hansestadt Rostock
- 2 Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
- 3 Amt für Verkehrsanlagen
- 4 Ortsamt Mitte
- 5 Ortsamt West

- Politik:

- 6 Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus oder Bau- u. Planungsausschuss
- 7 Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt u. Ordnung
- 8 Ortsbeirat Südstadt
- 9 Ortsbeirat Biestow
- 10 Ortsbeirat Gartenstadt/Stadtweide
- 11 Mitglied der Fraktion DIE LINKE der Bürgerschaft
- 12 Mitglied der Fraktion SPD der Bürgerschaft

- 13 Mitglied der Fraktion CDU der Bürgerschaft
  - 14 Mitglied der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN der Bürgerschaft
  - 15 Mitglied der Fraktion Rostock Bund / Graue / Aufbruch 09 der Bürgerschaft
  - 16 Mitglied der Fraktion UFR/ FDP
  - Bürgerinitiativen/ Interessenverbände:
    - 17 Bürgerinitiative „Leben in Biestow e.V.“
    - 18 Bürgerinitiative „Lebenswerte Südstadt“
    - 19 Bürgerinitiative „Satower Straße“
    - 20 Bürgerinitiative „Kringelhof“
    - 21 Bürgerinitiative „Initiative Vision Rostock“
    - 22 Netzwerk RoBin (Rostocker Bürgerinitiativen)
    - 23 Verband der Gartenfreunde in Rostock e.V.
  - Vertreter Wohnungswesen/Wirtschaft:
    - 24 Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen
    - 25 Mieterbund
    - 26 RVV
    - 27 IHK zu Rostock
  - weitere Kompetenzgeber:
    - 28 Universität Rostock
  - Einwohnervertreter:
    - 29 Einwohnervertreter
    - 30 Einwohnervertreter
- Um eine effiziente Arbeit des Beirates zu gewährleisten, sollte die Anzahl der im § 3 Absatz 1 benannten Mitglieder nicht überschritten werden.
  - Jede Institution/Vereinigung/Initiative benennt einen Vertreter als Mitglied und ein stellvertretendes Mitglied. Zur Teilnahme an den Sitzungen und stimmberechtigt ist nur je ein Vertreter.
  - Die Einwohnervertreter werden durch das Los aus der Gesamtzahl der Einwohner im Planungsbereich bestimmt. Ein Einwohnervertreter kann nicht zugleich Vertreter einer anderen Interessengruppe sein.
  - Über eine weitere Mitgliedschaft und die damit ggf. verbundene Erhöhung der Anzahl der Teilnehmeranzahl entscheidet der Beirat mehrheitlich.
  - Zur Beratung können auf Antrag eines Mitgliedes des Beirats weitere Sachverständige und Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter der Verwaltungen dazu geladen werden.

#### **§ 4 Arbeit des Beirats**

- Der Beirat trifft sich in der Regel viermal im Jahr. Nach Bedarf werden weitere Sitzungen mehrheitlich vereinbart.
- Durch Informationen über aktuelle Stände von Planungen und eine breite Diskussion darüber soll ermöglicht werden, Empfehlungen zu erarbeiten und offene Fragen zu benennen.
- Der Beirat weist Fragen/Anregungen zurück, wenn sie
  - a) nicht in den sachlichen oder örtlichen Zuständigkeitsbereich fallen,
  - b) schutzwürdige private Interessen verletzen würden,
  - c) bereits im Forum beraten worden sind und kein neues Sachvorbringen und/oder
  - d) beleidigende oder unsachliche Ausführungen enthalten.
- Der Beirat trifft keine Entscheidungen. Er soll Empfehlungen aussprechen.
- Die Zuständigkeiten der Gebietskörperschaften sowie zuständiger Behörden werden nicht berührt. Die Empfehlungen des Beirats ersetzen keine gesetzlichen Regelungen bzw. nehmen diese nicht vorweg.

## § 5 Sitzungen/ Tagesordnung

- Die Sitzungen beginnen um 18:00 Uhr und sollen spätestens um 21:00 Uhr enden.
- Die Ladungsfrist für Sitzungen beträgt **4 Wochen**.
- Tagesordnungspunkte können von allen Mitgliedern des Beirats mindestens **6 Wochen** vor der Veranstaltung bei der Geschäftsstelle eingebracht werden.
- Die Tagesordnung wird von der geschäftsführenden Stelle festgelegt. Die Zurückweisung von Anträgen zur Tagesordnung ist durch die Geschäftsstelle zu begründen. Der Beirat entscheidet zu Beginn der Sitzung mehrheitlich über die Behandlung zurückgewiesener Tagesordnungspunkte.
- Sitzungsvorlagen zu den Tagesordnungspunkten werden in der Regel mit der Einladung versandt. Kurzfristige Vorlagen werden als Tischvorlage eingebracht.
- Die Redezeit zur Vorstellung der Tagesordnungspunkte sollte 15 Minuten nicht überschreiten.
- Die anschließenden Diskussionsbeiträge sind auf 3 Minuten begrenzt.
- Aus Zeitgründen nicht behandelte Themen werden auf die kommende Sitzung vertagt, soweit nicht aus Gründen der Dringlichkeit der Behandlung eine gesonderte Sitzung vereinbart wird.
- Abstimmungen werden per Handzeichen durchgeführt.

## § 6 Sitzungsniederschrift

- Die geschäftsführende Stelle verfasst über jede Sitzung eine Niederschrift.
- Die Sitzungen können zu diesem Zweck aufgezeichnet werden.
- Die Niederschrift als Ergebnisprotokoll enthält neben den getroffenen Empfehlungen entscheidende Diskussionen unter Anführung der wesentlichen Argumente. Minderheitenvoten erscheinen im Protokoll.
- Die Niederschrift ist nach der Unterzeichnung durch die geschäftsführende Stelle innerhalb von **3 Wochen** allen Mitgliedern per Mail zuzuleiten.
- Hinweise und Einwendungen sind innerhalb von **2 Wochen** nach Versand an die geschäftsführende Stelle einzureichen.
- Die Niederschrift sowie eingereichte Hinweise und Einwendungen zu dieser werden in der folgenden Sitzung bestätigt oder abgewiesen.
- Auszüge zu Anfragen und Anregungen sind durch die Geschäftsstelle an die Verwaltungsstellen und Sachverständige weiterzuleiten.

## § 7 Öffentlichkeitsarbeit

- Die Sitzungen des Beirates werden durch die Geschäftsstelle im Städtischen Anzeiger der Hansestadt Rostock bekannt gemacht.
- Die Verbreitung der Inhalte des Beirats durch die Mitglieder an die jeweilige Institution/Vereinigung/Initiative ist eigenverantwortlich durchzuführen.
- Die offizielle Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Beratungsgegenstände wird bei Bedarf durch die Geschäftsstelle sichergestellt. Dies kann durch Pressemitteilungen, Pressekonferenzen oder -gespräche erfolgen. Die Entscheidung darüber trifft der Beirat mehrheitlich.

- Bei Pressemitteilungen bedarf es der Bestätigung des Entwurfs durch die Mitglieder des Beirats. Der Entwurf gilt als bestätigt, wenn nicht innerhalb eines Arbeitstages nach Versand des Entwurfs Korrekturen bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.
- Zu Pressekonferenzen/ -gesprächen lädt die Geschäftsstelle ein.

**§ 8 Auflösung des Beirats und Änderung der Geschäftsordnung**

- Die Auflösung des Beirats erfolgt durch Beschluss der Bürgerschaft. Der Beirat selbst kann mit 2/3-Mehrheit der Stimmen der stimmberechtigten Mitglieder einen entsprechenden Antrag fassen.
- Änderungen der Geschäftsordnung kann der Beirat mit 2/3-Mehrheit entscheiden.



<b>Änderungsantrag</b>  Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>  Ersteller: Ortsamt Mitte  Beteiligt: Büro des Präsidenten der Bürgerschaft Sitzungsdienst	Datum: 02.06.2017						
<b>Kristin Schröder (für den Ortsbeirat Südstadt)</b> <b>Bildung eines Beirates für die Weiterentwicklung des Wohngebietes Biestow</b>							
Beratungsfolge: <table border="0"> <tr> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> <td>Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>12.07.2017</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	12.07.2017	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
12.07.2017	Bürgerschaft	Entscheidung					

**Beschlussvorschlag:**

Die Bürgerschaft beschließt die Geschäftsordnung für den Beirat für die Begleitung von Planung und Entwicklung des Wohngebietes Biestow mit folgender Änderung:

§ 3, 4. Punkt wird durch folgenden Wortlaut ergänzt:

*Aus jedem Ortsteil des Planungsbereiches soll ein/e Einwohner/in vertreten sein.*

**Sachverhalt:**

Der 4. Anstrich des § 3 der Geschäftsordnung lautet somit:

„Die Einwohnervertreter werden durch das Los aus der Gesamtzahl der Einwohner im Planungsbereich bestimmt. Ein Einwohnervertreter kann nicht zu gleich Vertreter einer anderen Interessengruppe sein. *Aus jedem Ortsteil des Planungsbereiches soll ein/e Einwohner/in vertreten sein.*“

gez. Kristin Schröder  
Vorsitzende des Ortsbeirates

<b>Änderungsantrag</b>  Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>  Ersteller: CDU-Fraktion  Beteiligt: Büro des Präsidenten der Bürgerschaft Sitzungsdienst	Datum: 04.07.2017															
<b>Daniel Peters (für die CDU-Fraktion)</b> <b>Bildung eines Beirates für die Weiterentwicklung des Wohngebietes Biestow</b>																
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>06.07.2017</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Vorberatung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>11.07.2017</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>12.07.2017</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	06.07.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung			Vorberatung		11.07.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung	12.07.2017	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit														
06.07.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung															
	Vorberatung															
11.07.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung														
12.07.2017	Bürgerschaft	Entscheidung														

**Beschlussvorschlag:**

Die Bürgerschaft beschließt die Geschäftsordnung für den Beirat für die Begleitung von Planung und Entwicklung des Wohngebietes Biestow mit folgender Änderung:  
 Unter § 3 „Teilnehmerkreis“ der Geschäftsordnung wird der folgende vorletzte Punkt gestrichen: *„Über eine weitere Mitgliedschaft und die damit ggf. verbundene Erhöhung der Anzahl der Teilnehmeranzahl entscheidet der Beirat mehrheitlich“.*

**Sachverhalt:**

Die Teilnehmeranzahl des künftigen Beirates umfasst nach Beschlussvorlage bereits 30 vorgesehene Mitglieder. Das Beschlussgremium zur Festsetzung der Teilnehmeranzahl ist die Bürgerschaft. Ein arbeitsfähiges Gremium ist demnach bei Weitem erreicht. Eigenständige Veränderungen des Gremiums widersprechen dieser Festlegung und stellen die Legitimation in Frage.

gez. Daniel Peters  
 Fraktionsvorsitzender

<p><b>Beschlussvorlage</b></p> <p>Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b></p> <p>Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p> <p>Beteiligte Ämter: Amt für Jugend, Soziales und Asyl Amt für Schule und Sport Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Amt für Verkehrsanlagen Finanzverwaltungsamt Ortsamt Mitte Ortsamt Nordwest 1 Ortsamt Nordwest 2 Ortsamt Ost Ortsamt West Stadtamt</p>	<p>Datum: 03.05.2017</p> <p>fed. Senator/-in: OB, Roland Methling</p> <p>bet. Senator/-in:</p> <p>bet. Senator/-in:</p>			
<p><b>Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035</b></p>				
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0"> <tr> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> <td>Zuständigkeit</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit
Datum	Gremium	Zuständigkeit		

24.05.2017	Ortsbeirat Biestow (13)	Vorberatung	
31.05.2017	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Vorberatung	
01.06.2017	Ortsbeirat Lütten Klein (5)	Vorberatung	
01.06.2017	Ortsbeirat Gartenstadt/ Stadtweide (10)	Vorberatung	
01.06.2017	Ortsbeirat Südstadt (12)	Vorberatung	
06.06.2017	Ortsbeirat Schmarl (7)	Vorberatung	
06.06.2017	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung	
06.06.2017	Ortsbeirat Dierkow-Ost, Dierkow-West (17)	Vorberatung	
13.06.2017	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Vorberatung	Vorberatung
13.06.2017	Ortsbeirat Evershagen (6)	Vorberatung	
13.06.2017	Ortsbeirat Reutershagen (8)	Vorberatung	
13.06.2017	Ortsbeirat Dierkow-Neu (16)	Vorberatung	
20.06.2017	Ortsbeirat Groß Klein (4)	Vorberatung	
20.06.2017	Ortsbeirat Hansaviertel (9)	Vorberatung	
21.06.2017	Ortsbeirat Seebad Markgrafenheide, Seebad Hohe Düne, Hinrichshagen, Wiethagen, Torfbrücke (2)	Vorberatung	
21.06.2017	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Vorberatung	
22.06.2017	Ortsbeirat Toitenwinkel (18)	Vorberatung	
27.06.2017	Ortsbeirat Lichtenhagen (3)	Vorberatung	
27.06.2017	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Vorberatung	
28.06.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung	
06.07.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung	
11.07.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung	
12.07.2017	Bürgerschaft	Entscheidung	

### Beschlussvorschlag:

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock soll neu aufgestellt werden.

Beschlussvorschriften: § 22 Abs. 3 Nr. 7 KV M-V  
bereits gefasste Beschlüsse: 1193/05 BV vom 01.03.2006

### Sachverhalt:

In der Informationsvorlage 2016/IV/1959 vom 07. September 2016 wurde die Bürgerschaft über die beabsichtige Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und die ersten diesbezüglichen Verfahrensschritte informiert.

In der Informationsvorlage wurden bereits ausführlich die Notwendigkeit der Neuaufstellung durch die veränderten Rahmenbedingungen und die damit verbundenen neuen Entwicklungsperspektiven dargelegt.

Der am 01.03.2006 von der Bürgerschaft beschlossene und am 02.12.2009 neubekanntgemachte Flächennutzungsplan hat sich bisher als vorbereitender, generalisierter Plan zur Steuerung der räumlichen Entwicklung der Stadt bewährt. Zur Anpassung der laufenden Planungen genügten bisher 8 Einzeländerungen.

Ausgehend von der zu erwartenden Entwicklung aus den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Region Rostock und insbesondere der zu erwartenden Bevölkerungszunahme mit ihrer Entwicklungsdynamik in vielen Bereichen zeichnet sich jedoch ab, dass der Umfang des künftigen Änderungsbedarfes teilräumliche Ausweisungen übersteigt.

Der gegenwärtig rechtswirksame Flächennutzungsplan bildet die zukünftig notwendige Entwicklung nur noch unzureichend ab. Das Schrittmaß, mit dem sich Rostock in den nächsten Jahren entwickeln muss bedarf einer ganzheitlichen und zusammenhängenden Betrachtung.

Der Flächennutzungsplan stellt nach § 5 Absatz 1 Baugesetzbuch für das ganze Gemeindegebiet „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.“

Als vorbereitender Bauleitplan übernimmt der Flächennutzungsplan eine wesentliche Steuerungsfunktion für die städtebauliche Entwicklung der Hansestadt Rostock in den nächsten Jahren und ist damit ein wichtiges Handlungsprogramm für Politik und Verwaltung. Sein Inhalt beschränkt sich auf die Darstellung der Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung und lässt der Stadt Spielraum für die Konkretisierung durch die verbindliche Bauleitplanung, die Bebauungspläne.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan entfaltet der Flächennutzungsplan vorwiegend behördeninterne Rechtsbindung. Er übernimmt eine Informationsfunktion für die Behörden und Dienststellen als Träger öffentlicher Belange und bewirkt eine Anpassungspflicht der Planungen öffentlicher Planungsträger.

Er begründet an sich jedoch noch keinen Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Nutzung der Grundstücke entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Das heißt, für die Bürgerinnen und Bürger ergeben sich keine direkten Ansprüche oder Pflichten.

Um die Darstellung der Art der Bodennutzung für das ganze Stadtgebiet entsprechend den Vorschriften des BauGB vornehmen zu können, ist ein umfangreicher Arbeits- und Abstimmungsprozess erforderlich.

Das Verfahren der Neuaufstellung wird mehrere Jahre beanspruchen.

Während dieser Zeit wird es aber weiterhin möglich sein, auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplans wie bisher auch Einzeländerungsverfahren durchzuführen. Dabei sollten aber bereits künftige Entwicklungen beachtet werden.

Das Zielkonzept zur Stadtentwicklung soll von der Bürgerschaft als Vorentwurf beschlossen werden. Auf dessen Grundlage sollen die Entwürfe des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans erarbeitet werden und letztendlich nach umfangreichen Beteiligungsverfahren in Abwägung aller in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden durch die Bürgerschaft der Beschluss über den Flächennutzungsplan gefasst werden.

Dazu ist gemäß BauGB ein zweistufiges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden sowie weiteren Träger öffentlicher Belange vorgesehen.

Aufgrund seiner Komplexität soll es in dem Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock weitere umfangreiche Beteiligungen geben.

Insbesondere zur Erarbeitung des Vorentwurfs sind u.a. zwei Foren zur Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen.

Geht es in dem ersten Forum darum, die Ziele der Stadtentwicklung/ des Flächennutzungsplans zu diskutieren, soll es in dem zweiten Forum um die räumliche Umsetzung im Flächennutzungsplan gehen.

Es ist eine externe Begleitung dieses Prozesses vorgesehen.

Weiterhin sollen zur Begleitung des Gesamtprozesses Expertenrunden durchgeführt werden. Diese themenbezogenen Arbeitsrunden aus Ämtern, Planungsträgern und Vereinen sollen, je nach Fragestellung, kontinuierlich in wechselnder Besetzung durchgeführt werden.

In den letzten Jahren wurden für die Hansestadt Rostock auf der Grundlage der Leitlinien der Stadtentwicklung umfangreiche Fachbeiträge erstellt, in denen Leitbilder definiert sowie städtebauliche Ziele und räumliche Aussagen getroffen werden.

Diese Konzepte bilden das wesentliche Abwägungsmaterial und die Grundlagen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

Die beschlossenen Konzepte und Fachplanungen sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen, wobei durchaus konkurrierende Aussagen zu einzelnen Flächen in die Abwägung einfließen können.

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist die Erstellung des Umweltberichtes, der selbstständiger Bestandteil der Begründung des neuen Flächennutzungsplans wird, erforderlich.

Dazu ist die Strategische Umweltprüfung durchzuführen.

Darüber hinaus ist es erforderlich, parallel als Grundlagen insbesondere folgende Planungen zu erarbeiten bzw. fortzuschreiben:

- die Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose
- das Umwelt- und Freiraumkonzept
- das Kleingartenentwicklungskonzept
- das Gewerbeflächenentwicklungskonzept.

Dabei ist die Koordinierung der Erarbeitung dieser wesentlichen Fachpläne durch eine gemeinsame externe Vergabe der Öffentlichkeitsbeteiligung und eine gemeinsame Internetplattform vorgesehen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51102

Bezeichnung: Stadtentwicklung und  
Städtebauliche Planung

ggf. Investitionsmaßnahme Nr.: -

Bezeichnung: -

Haushalts- jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf- wendungen	Ein- zahlungen	Auszahlungen
<b>2017</b>	56255010 Aufwendungen für die Erstellung der Umweltprüfung/ Umweltbericht/ Scoping		10.000 €		
	76255010 Auszahlungen für die Erstellung der Umweltprüfung/ Umweltbericht/ Scoping				10.000 €
	56255010 Aufwendungen für die Erstellung der Haushalts- und Wohnbedarfsprognose 2017		25.000 €		
	76255010 Auszahlungen für die Erstellung der Haushalts- und Wohnbedarfsprognose 2017				25.000 €

	56255010 Aufwendungen für die Kommunikations- und Bürgerbeteiligung		20.000 €		
	76255010 Auszahlungen für die Kommunikations- und Bürgerbeteiligung				20.000 €
	56255010 Aufwendungen für die Untersuchung der Verdichtungspotenziale		50.000 €		
	76255010 Auszahlungen für die Untersuchung der Verdichtungspotenziale				50.0000 €
<b>2018</b>	56255010 Aufwendungen für die Erstellung der Umweltprüfung/ Umweltbericht/ Scoping		60.000 €		
	76255010 Auszahlungen für die Erstellung der Umweltprüfung/ Umweltbericht/ Scoping				60.000 €
	56255010 Aufwendungen für die Kommunikations- und Bürgerbeteiligung		30.000 €		
	76255010 Auszahlungen für die Kommunikations- und Bürgerbeteiligung				30.000 €
	56255010 Aufwendungen für weitere Gutachten nach Planungsstand und Bedarf		50.000 €		
	76255010 Auszahlungen für weitere Gutachten nach Planungsstand und Bedarf				50.000 €
<b>2019</b>	56255010 Aufwendungen für die Erstellung des Umweltberichts		40.000 €		
	76255010 Auszahlungen für die Erstellung des Umweltberichts				40.000 €
	56255010 Aufwendungen für weitere Gutachten nach Planungsstand und Bedarf		50.000 €		



	76255010 Auszahlungen für weitere Gutachten nach Planungsstand und Bedarf				50.000 €
<b>2020</b>	56255010 Aufwendungen für die Erstellung des Umweltberichts		10.000 €		
	76255010 Auszahlungen für die Erstellung des Umweltberichts				10.000 €
	56255010 Aufwendungen für weitere Gutachten nach Planungsstand und Bedarf		50.000 €		
	76255010 Auszahlungen für weitere Gutachten nach Planungsstand und Bedarf				50.000 €
<b>2021</b>	56255010 Aufwendungen für weitere Gutachten nach Planungsstand und Bedarf		50.000 €		
	76255010 Auszahlungen für weitere Gutachten nach Planungsstand und Bedarf				50.000 €

### Erläuterungen

Für die Aufwendungen und Auszahlungen für das Haushaltsjahr 2017 in Höhe von 105.000 EUR wird eine überplanmäßige Bewilligung beantragt.

Für den Haushalt 2018-2021 wurden die Aufwendungen und Auszahlungen in Höhe von insgesamt 340.000 EUR in den Planentwurf eingearbeitet.

Darüber hinaus ist eine Kostenschätzung für das Gesamtverfahren derzeit nicht möglich.

Teilhaushalt: 67

Produkt: 55100

Bezeichnung: Stadtgrün

Investitionsmaßnahme-Nr. 6755100201488899 – Hard- u. Software

Pos. 40 Einzahlungen – Grüne Welle Stadtgarten

Pos. 42 Auszahlungen – Grüne Welle  
Stadtgarten

Investitionsmaßnahme-Nr. 6755100999900099 – Geringwertige Vermögensgegenstände  
(Kommunalrecht)

Pos. 14 Einzahlungen – Grüne Welle Stadtgarten

Pos. 16 Auszahlungen – Grüne Welle  
Stadtgarten

Haus- haltsjahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf- wendungen	Ein- zahlungen	Auszahlungen
<b>2017</b>	68142001 Investitionszuwendunge n vom Land - Kleingartenkonzept "Grüne Welle Stadtgarten Rostock" 78571001 Auszahlungen Hardware - Kleingartenkonzept "Grüne Welle Stadtgarten Rostock" 78572001 Auszahlungen Geringwertige Wirtschaftsgüter - Kleingartenkonzept "Grüne Welle Stadtgarten Rostock" 41442033/61442033 Zuweisungen vom Land Kleingartenkonzept "Grüne Welle Stadtgarten Rostock" 56290033/76290033 Kleingartenkonzept "Grüne Welle Stadtgarten Rostock" <b>Personal- aufwendungen</b>	41.562,00 €		1.438,00 €	1.000,00 €
					438,00 €
				41.562,00 €	
			41.562,00 €		41.562,00 €
			46.136,00 €		46.136,00 €
	56255010/76255010 Umwelt- u. Freiraumkonzept		20.000,00 €		20.000,00 €

<b>2018</b>	68142001 Investitionszuwendungen vom Land - Kleingartenkonzept "Grüne Welle Stadtgarten Rostock" 78572001 Auszahlungen Geringwertige Wirtschaftsgüter - Kleingartenkonzept "Grüne Welle Stadtgarten Rostock" 41442033/61442033 Zuweisungen vom Land Kleingartenkonzept "Grüne Welle Stadtgarten Rostock" 56290033/76290033 Kleingartenkonzept "Grüne Welle Stadtgarten Rostock" <b>Personal- aufwendungen</b>	57.562,00 €	41.562,00 €  46.136,00 €	438,00 €  57.562,00 €	438,00 €  41.562,00 €  46.136,00 €
	56255010/76255010 Umwelt- u. Freiraumkonzept		66.000,00 €		66.000,00 €
<b>2019</b>	68142001 Investitionszuwendungen vom Land - Kleingartenkonzept "Grüne Welle Stadtgarten Rostock" 78571001 Auszahlungen Hardware - Kleingartenkonzept "Grüne Welle Stadtgarten Rostock" 78572001 Auszahlungen Geringwertige Wirtschaftsgüter - Kleingartenkonzept "Grüne Welle Stadtgarten Rostock" 41442033/61442033 Zuweisungen vom Land Kleingartenkonzept "Grüne Welle Stadtgarten Rostock" 56290033/76290033 Kleingartenkonzept "Grüne Welle Stadtgarten Rostock" <b>Personal- aufwendungen</b>	56.376,00 €	56.376,00 €  65.728,00 €	624,00 €  56.376,00 €	500,00 €  624,00 €  56.376,00 €  65.728,00 €

	56255010/76255010 Umwelt- u. Freiraumkonzept		66.000,00 €		66.000,00 €
--	--	--	-------------	--	-------------

### Erläuterungen

Die Aufwendungen und Auszahlungen sind für das Haushaltsjahr 2017 im Haushaltsplan eingestellt.

Für den Haushalt 2018/19 wurden die Aufwendungen und Auszahlungen in den Planentwurf eingearbeitet.



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

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum:	29.05.2017
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	S 4, Holger Matthäus
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Amt für Verkehrsanlagen Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Nordwest 1		
<b>Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 "Ortsteilzentrum Markgrafenheide" Auslegungsbeschluss (2. Auslegung)</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
21.06.2017	Ortsbeirat Seebad Markgrafenheide, Seebad Hohe Düne, Hinrichshagen, Wiethagen, Torfbrücke (2)	Vorberatung
28.06.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
06.07.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
11.07.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
12.07.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der 2.Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 1) und die dazugehörige Begründung (Anlage 2) werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und sind nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

**Beschlussvorschriften:**

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

**bereits gefasste Beschlüsse:**

2010/BV/1805 Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 "Ortsteilzentrum Markgrafenheide" - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

**Sachverhalt:**

Im zentralen Bereich der Ortslage Markgrafenheide der Hansestadt Rostock befindet sich das ca. 1 ha große ehemalige Schulgelände. Aufgrund der fußläufig gut erreichbaren Lage des Gebietes bietet sich eine Nachnutzung für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, sowie für die Unterbringung von Wohnungen an.

Nach dem Abriss der Schule hat sich im östlichen Teil bereits ein Lebensmittel-Discountmarkt angesiedelt.

In der Vergangenheit wurde in Markgrafenheide vorrangig die touristische Infrastruktur entwickelt. Jetzt soll auch hier der Entwicklung der Wohnbevölkerung Rechnung getragen und in der westlich gelegenen Teilfläche des zentralen Bereiches, sowie nördlich und südlich der das Gebiet querenden Albin-Köbis-Straße Wohnungen in Form von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet werden.

Damit wird vom ursprünglichen Planungsziel abgerückt, hier ein Hotel mit Ferienappartements einzuordnen. Bedarfsabhängig können insbesondere im zentralen Bereich auf der westlichen Teilfläche im allgemeinen Wohngebiet wohngebietsverträgliche Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen untergebracht werden.

Um diese Nutzungsinteressen städtebaulich zu ordnen und insbesondere ein Ortszentrum für Markgrafenheide zu entwickeln, soll der Bebauungsplan erneut ausgelegt werden.

Auf Grund der zentralen Lage innerhalb des Siedlungsbereiches wird der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltvorprüfung, sowie eine FFH-Vorprüfung wurden durchgeführt. Diese haben nachgewiesen, dass von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und einer FFH-Prüfung abgesehen werden kann.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen keine Planungs- oder Folgekosten für die Hansestadt Rostock. Die Finanzierung wird vertraglich mit einem Investor geregelt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die erneute Auslegung des Bebauungsplanes entstehen keine Planungs- oder Folgekosten für die Hansestadt Rostock. Die Finanzierung wird vertraglich mit einem Investor geregelt.

Teilhaushalt:



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:**

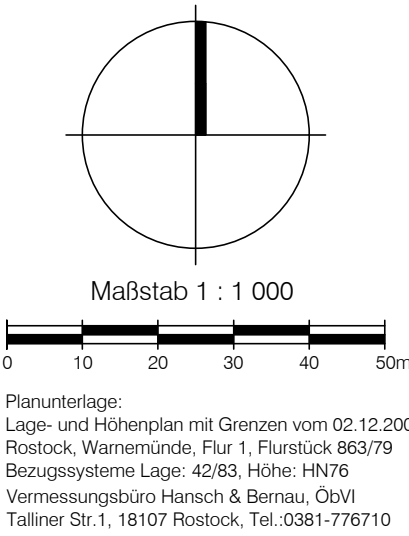
1. Entwurf Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B),
2. Entwurf Begründung



# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.169 "ORTSTEILZENTRUM MARKGRAFENHEIDE"

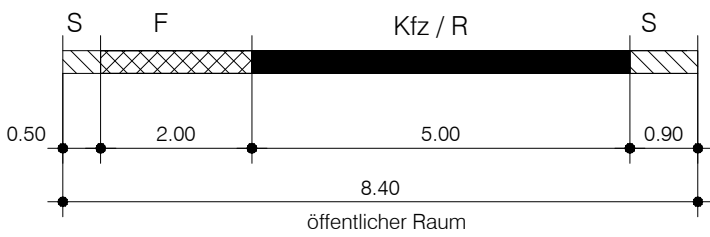
### TEIL A: PLANZEICHNUNG



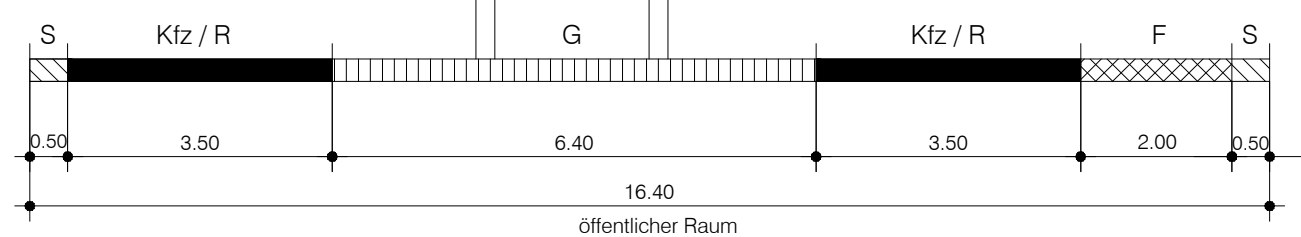
#### empfohlene Straßenquerschnitte

M. 1:100

#### Schnitt A - A



#### Schnitt B - B



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

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

#### I. FESTSETZUNGEN

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

**L** Lebensmittelmarkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GRZ** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: drei Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

**TH** Traufhöhe als Höchstmaß über HN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

**FH** Firsthöhe als Höchstmaß über HN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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

**Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenverkehrsflächen (öffentlich)**

**Straßenbegrenzungslinie**

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)**

**Zweckbestimmung:**

**M** Mischverkehrsfläche

**P** öffentliche Parkfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

**Ein- und Ausfahrtbereich**

**Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**

**Flächen für die Abfallentsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

**Zweckbestimmung:**

**W** Wertstoffcontainerstellplatz

**GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**Grünlflächen**

**öffentliche Grünlflächen**

**Zweckbestimmung:**

**Straßenbegleitgrün**

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

**Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**Anpflanzungen von Bäumen**

**Erhaltung von Bäumen**

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**Zweckbestimmung:**

**St** Stellplätze

**Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 Abschn. 5.1, hier: Lärmpegelbereich III**

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

**a, b, c** Bezeichnung von Baugebietsflächen mit besonderen Zulässigkeitsvorschriften (siehe Text Nr. 1.1)

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sowie des Maßes der baulichen Nutzung** (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

**vorhandene Höhe über HN**

**vorhandene Flurstücksgrenze**

**Flurstücksbezeichnung**

**vorhandener Gebäudebestand**

**unterirdische Hauptversorgungsleitungen**

### TEIL B: TEXT

FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 6 BauNVO)

1.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA)** (§ 4 BauNVO)

Auf den Teilflächen „a“ und „c“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans für die Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 werden:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Auf der Teilfläche „b“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zulässig:

- Wohngebäude.

Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans für die Teilfläche „b“ des WA 1 werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 **Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (SO)** (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung eines verbrauchernahen Lebensmittel Discountmarktes mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittel Discountmarkt mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 800 m²,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

2. **Von Bebauung freizuhaltenen Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.1 Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig. Befestigungen oder Ver-segelungen jeglicher Art sind ebenfalls unzulässig.

3. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes sind nachfolgen-de Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu realisieren:

- Fassaden und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, etc.) sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und dem festgesetzten Lärmpegelbe-reich so auszuführen, dass die nachfolgend aufgeführten resultierenden bewerteten Schalldämm-maße ( $R_{w,red}$ ) gem. Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils $R'_{w,red}$ (dB)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büro Räume und Ähnliches
III	61 bis 65	40	35	30	
IV	66 bis 70	45	40	35	

3.2 Übernachtungsräume (Schlafräume, Kinderzimmer) sollten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Lärmpegelbereich III aktive schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

3.3 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind offene, unverglaste Balkone oder Terrassen unzulässig.

3.4 In Richtung SO „Lebensmittelmarkt“ ist die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 Kap. 4.1 nur zulässig, wenn durch andere bauliche Maßnahmen (z.B. geschlossene Laubgänge, Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper) ein ausreichender Schutz der Wohn-räume vor gewerblicher Immission gewährleistet werden kann. Dies gilt auch für die in Richtung Warnemünder Straße ausgerichtete Fassade bis zu einer Entfernung von 20 m vom sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“.

3.5 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Abschn. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

3.6 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 unter 3.1 bis 3.3 abgewichen werden.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Im WA 1 sind insgesamt vier Fledermausquartiere im Dachbereich neu zu errichtender Gebäude als Spaltenquartiere in zugluffreier und lichtdichter Bauweise anzulegen. Die Einflüge dürfen keiner di-rekten Beleuchtung ausgesetzt sein. Sie sind so anzulegen, dass die Tiere einen freien Anflug haben.

4.2 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

5. **Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

5.1 Als Ersatz für fortfallende geschützte Bäume sind im WA 1 fünf und im WA 2 fünfzehn heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen aufgrund der Grünflächen-gestaltungssatzung bei Herstellung von Stellplätzen (siehe Hinweis B) kann auf die festgesetzte Anzahl angerechnet werden.

6. **örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

6.1 Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schnittlinie Fassade-Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage an der Fassade darf 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudекanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.

6.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,5 m über HN nicht überschreiten.

6.3 Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter sind unzulässig.

6.4 Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.5 In den allgemeinen Wohngebieten ist, entsprechend der „Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablosebeiträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung)“ vom 11. November 2006, je Wohnung ein Stellplatz herzustellen. Entgegen der Satzung ist auch für Altenwohnungen 1 Stellplatz je Wohnung herzustellen.

Hinweise:

A Auf die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sowie des § 18 NatSchAG M-V wird hingewiesen. Bei nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Baumfällungen ist ein Fällantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständiger Natur-schutzbehörde einzureichen. Als Ersatz für fortfallende geschützte Bäume sind im Verhältnis 1:1 bis 1:3 gemäß Erfassung des Baumbestandes vom 15.11.2010 außerhalb des Geltungsbereichs des Be-bauungsplans, in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Alternativ ist eine Einzählung in den Baumfönd zulässig.

B Auf die Bestimmungen des § 3 Abs. 4 der Grünflächen-gestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 wird hingewiesen. Danach ist für je vier je vier ebenerdige Kraftfahrzeugstellplätze mindestens ein Baum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

C Auf die Bestimmungen der Spielplatzsatzung der Hansestadt Rostock, vom 07.11.2001 wird hnge-wiesen. Danach müssen Spielplätze, die gem. § 8 Abs. 1 LBauO M-V herzustellen sind, mindestens 65 m² groß sein. Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutz-baren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m².

D Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

### VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

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

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

3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist durch Abdruck im amtlichen Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ..... ortsüblich be-kannt gemacht worden.

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit der Begründung hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht frist-gerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Ein-wendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Be-hörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnah-men (zu den geänderten und ergänzten Teilen) während der Auslegungsfrist abgegeben wer-den können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist da-rauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulä-sig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rah-men der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend ge-macht werden können.

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

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

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

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

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

Hansestadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

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

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

Hansestadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

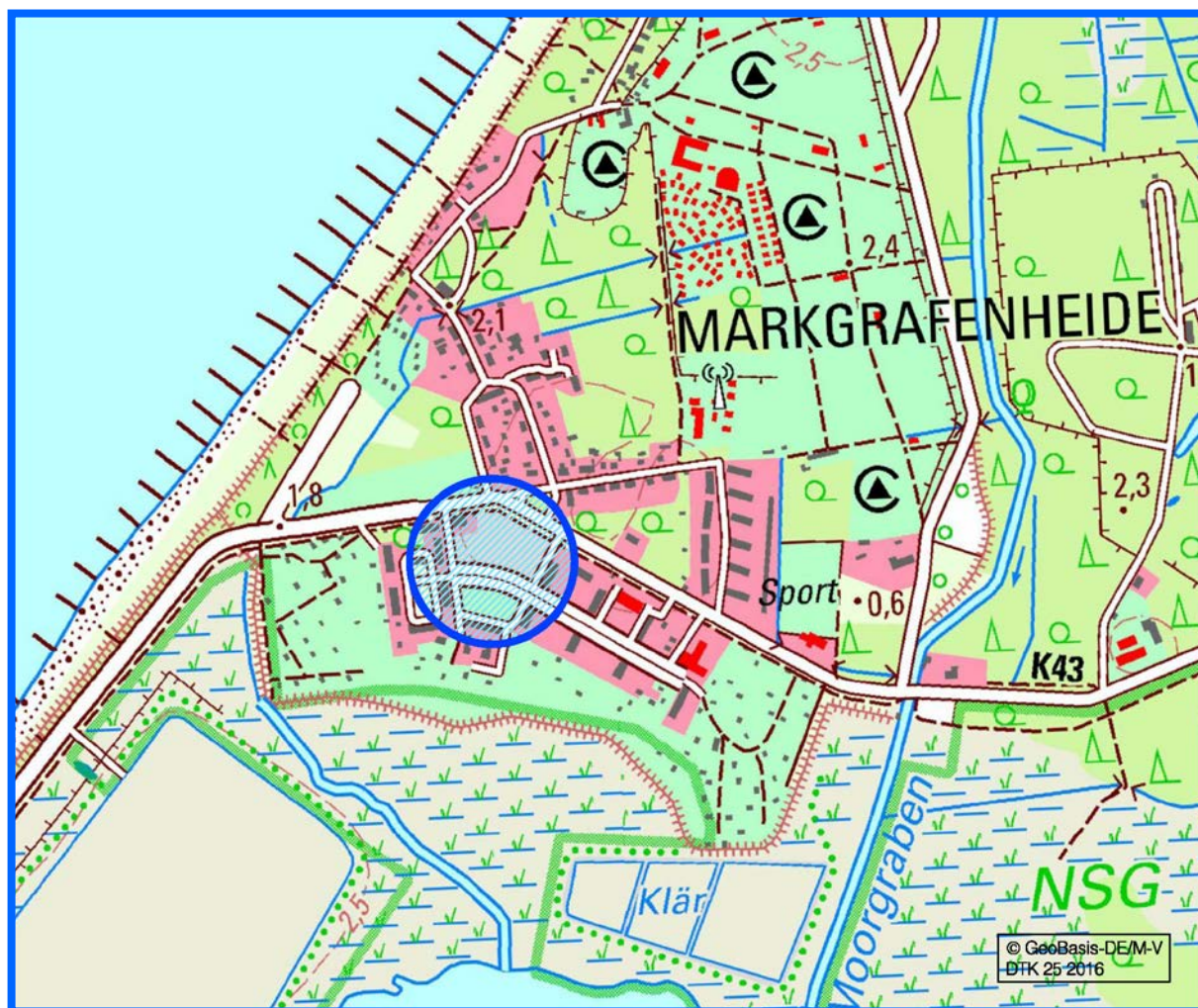
Hansestadt Rostock, (Siegel) Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

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

Hansestadt Rostock, (Siegel) Amt für Stadt



2017/BV/2792



Übersichtsplan

**Hansestadt Rostock**  
Land Mecklenburg - Vorpommern

**Bebauungsplan Nr. 01.SO.169**  
„Ortsteilzentrum Markgrafenheide“

südlich der Warnemünder Straße,  
nördlich, östlich und westlich der Albin-Köbis-Straße

## Begründung

### 2. Entwurf

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

ausgefertigt am .....

(Siegel)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 29.05.2017

## Inhalt

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.3	Verfahrensablauf / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	3
1.3.1	Verfahrensablauf	3
1.3.2	Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	4
<b>2</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Angaben zum Bestand	7
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
2.2.2	Nutzung und Bebauung	8
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	8
2.2.4	Baugrund	9
2.2.5	Hinweise auf Bodenkontamination	9
2.2.6	Eigentumsverhältnisse	10
<b>3</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>10</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3	überbaubare Grundstücksflächen	15
3.4	Verkehrerschließung	15
3.5	Flächen für die Abfallentsorgung	16
3.6	Technische Infrastruktur	16
3.6.1	Wasserversorgung	16
3.6.2	Löschwasser/ Brandschutz	17
3.6.3	Abwasserableitung	17
3.6.4	Elektroenergieversorgung	17
3.6.5	Erdgasversorgung	17
3.6.6	Anlagen der Telekommunikation	17
3.6.7	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	18
3.7	Grünordnung	18
3.7.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	18
3.7.2	grünordnerisches Konzept	18
3.7.3	Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes	19
3.7.4	Schutzgebiete	19
3.7.5	artenschutzrechtliche Aspekte der Planung	21
3.8	Immissionsschutz	23
3.9	Übernahme von Rechtsvorschriften	27
3.9.1	Örtliche Bauvorschriften	27
3.10	Nachrichtliche Übernahmen	28
<b>4</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>28</b>
<b>5</b>	<b>ÄNDERUNGEN AM PLANKONZEPT</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>30</b>
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	30
6.2	Verträge	30
<b>7</b>	<b>HINWEISE FÜR DIE PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>31</b>

# 1 PLANUNGSANLASS

## 1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Im zentralen Bereich der Ortslage Markgrafenheide der Hansestadt Rostock befindet sich das ca. 1 ha große ehemalige Schulgelände. Aufgrund der fußläufig gut erreichbaren Lage des Gebietes bietet sich eine Nachnutzung für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie für die Unterbringung von Wohnungen an. Nach dem Abriss der Schule hat sich im östlichen Teil bereits ein Lebensmittel-Discountmarkt angesiedelt. Auf Grund der derzeit angespannten Wohnungssituation in der Hansestadt Rostock sollen auf der westlich gelegenen Teilfläche Wohnungen in Form von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet werden. Nördlich und südlich der das Gebiet querenden Albin-Köbis-Straße sollen ebenfalls Wohnungen errichtet werden.

Damit wird vom ursprünglichen Planungsziel abgerückt, hier ein Hotel mit Ferienappartements einzuordnen. Bedarfsabhängig können insbesondere im nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet wohngebietsverträgliche Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen untergebracht werden.

Aufgrund der zentralen Lage des Bebauungsplans im Siedlungsbereich der Ortslage Markgrafenheide soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

## 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.169 befindet sich im Nordosten der Hansestadt Rostock, im Zentrum von Markgrafenheide, südlich der Warnemünder Straße, innerhalb des Straßenrings der Albin-Köbis-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden:	durch die Warnemünder Straße
Im Osten:	durch die Albin-Köbis-Straße
Im Süden:	durch die Albin-Köbis-Straße
Im Westen:	durch die Albin-Köbis-Straße

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 865/9, 865/26, 865,31, 865/37, 865/47, 865/63, 865/139, 865/140, 865/141, 865/142, und 865/143 der Flur 1 Gemarkung Warnemünde und hat eine Größe von ca. 19.400 m².

## 1.3 Verfahrensablauf / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

### 1.3.1 Verfahrensablauf

Die Bürgerschaft hat am 02.02.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der Öffentlichkeit wurde am 26.01.2011 im Rahmen einer Ortsbeiratssitzung Gelegenheit zur Unterrichtung gegeben. Gleichzeitig konnte sie sich zur Planung äußern.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2011 bis zum 04.04.2011 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 23.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Der Planentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung an mehreren Stellen geändert. Anstelle des Sondergebietes 2 „Beherbergung“ ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Das sonstige Sondergebiet 1 „Ortsteilzentrum“ wurde in ein sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmart“ und in ein allgemeines Wohngebiet geteilt. In den neu festgesetzten allgemeinen Wohngebieten wurden die überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert. Auf die Festsetzung einer Tiefgarage im südlichen Baugebiet wurde zugunsten oberirdischer Stellflächen verzichtet. Der in Ost-West Richtung verlaufende Abschnitt der Albin-Köbis-Straße wurde um einen Gehweg auf der Nordseite ergänzt. Durch die Nutzungsaufgabe der Trafostation am westlichen Abschnitt der Albin-Köbis-Straße ist die Festsetzung einer Versorgungsfläche gegenstandslos geworden. Stattdessen wurde zwischen den Fahrbahnen des in Ost-West Richtung verlaufenden Abschnitts der Albin-Köbis-Straße eine Fläche für einen Wertstoffcontainer festgesetzt.

Nach § 4a Abs. 3 BauGB ist ein Planentwurf erneut auszulegen, wenn er nach der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) geändert oder ergänzt wurde.

Auf Grund der o.a. Planänderungen erfolgt im weiteren Verfahren eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

### **1.3.2 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB**

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

#### **Anwendungsvoraussetzungen:**

##### Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs der Ortslage Markgrafenheide. Nördlich grenzt die Warnemünder Straße, westlich, südlich und östlich grenzen Wohngrundstücke an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Schulgeländes und bewirkt gleichzeitig eine Nachverdichtung der bestehenden Baustrukturen. Damit sind die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

##### zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 können im Höchstfalle folgende Grundflächen erzielt werden:

Baugebiet	Baugebietsgröße	GRZ	zul. Grundfläche
WA gesamt	10.585 m <sup>2</sup>	0,4	4.234 m <sup>2</sup>
SO "Lebensmittelmarkt"	4.679 m <sup>2</sup>	0,6	2.807 m <sup>2</sup>
gesamt			7.041 m <sup>2</sup>

Die im Höchstfalle zu erzielende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 7.041 m<sup>2</sup> und unterschreitet den Schwellwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich. Die Möglichkeiten der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs.4 Satz 2 und 3 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bleiben bei der Berechnung außer Betracht. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, sind derzeit nicht in Aufstellung.

### Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit dem Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Nach Nr. 18.6 der Anlage 1 UVPG unterliegen nur Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bei bestimmten Geschossflächen der UVP-Pflicht oder der UVP-Vorprüfungspflicht.

Durch die Festsetzung einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> bleibt der geplante Lebensmittelmarkt jedoch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und ist daher nicht UVP-pflichtig. Einzelhandelsbetriebe sind erst dann großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten“ (BVerwG Urteil vom 24.11.2005 - 4C 10.04). Das bedeutet, dass für den geplanten Lebensmittelmarkt keine UVP-Pflicht besteht und das beschleunigte Verfahren angewandt werden kann.

Auch aus dem Landes - UVP Gesetz (LUVPG M-V) lässt sich keine UVP-Pflicht herleiten. Auch hier besteht eine UVP-Pflicht nur für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

## **2 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen**

*Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015 S. 344)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 777)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

### Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist

- das Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 27.05.2016 sowie
- das Regionale Raumentwicklungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR) vom 22.08.2011

Die Hansestadt Rostock ist nach dem *Landesraumentwicklungsprogramm* vom 27.05.2016 Oberzentrum. Oberzentren sollen für die Bevölkerung ihrer Nahbereiche Einrichtungen der Grundversorgung und für die Bevölkerung ihrer Oberbereiche bedarfsgerecht Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs, vorhalten (LEP G 3.2(2)). Zu den letzteren zählen Einzelhandelsbetriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs, Hochschulen, Forschungseinrichtungen, große Krankenhäuser, umfassende fachärztliche Versorgung, große Kultureinrichtungen, Sportstadion, Gerichte und große Behörden.

Oberzentren sollen als überregional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Arbeits-, Forschungs-, Bildungs- und Kulturstandorte gezielt unterstützt werden (Z 3.2(6)).

Oberzentren sind die wichtigsten Standorte des Landes mit überregionaler Ausstrahlung. Neben ihrer wirtschaftlichen Bedeutung heben sie sich als hochrangige Bildungs-, Forschungs- und Kulturstandorte ab, haben wichtige Funktionen im Tourismus und bündeln ein umfassendes Infrastrukturangebot. Die Oberzentren sind die Wirtschaftsstandorte mit der höchsten Wertschöpfung und prägen ganz wesentlich das Bild Mecklenburg-Vorpommerns im überregionalen und internationalen Kontext (Auszug aus der Begründung zu Abschnitt 3.2 - Zentrale Orte - des LEP 2016).

Im *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock* vom 22.08.2011 wurde dem Oberzentrum Rostock ein Oberbereich als Verflechtungsbereich zugeordnet, der über die Grenzen der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock hinausgeht und sich aus den Mittelbereichen Rostock/Bad Doberan, Güstrow, Teterow und dem Mittelbereich Ribnitz-Damgarten der Planungsregion Vorpommern zusammensetzt.

### Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W 17.3) dargestellt. In der Wohnbaufläche sind Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) ohne konkrete Standortbindung dargestellt.



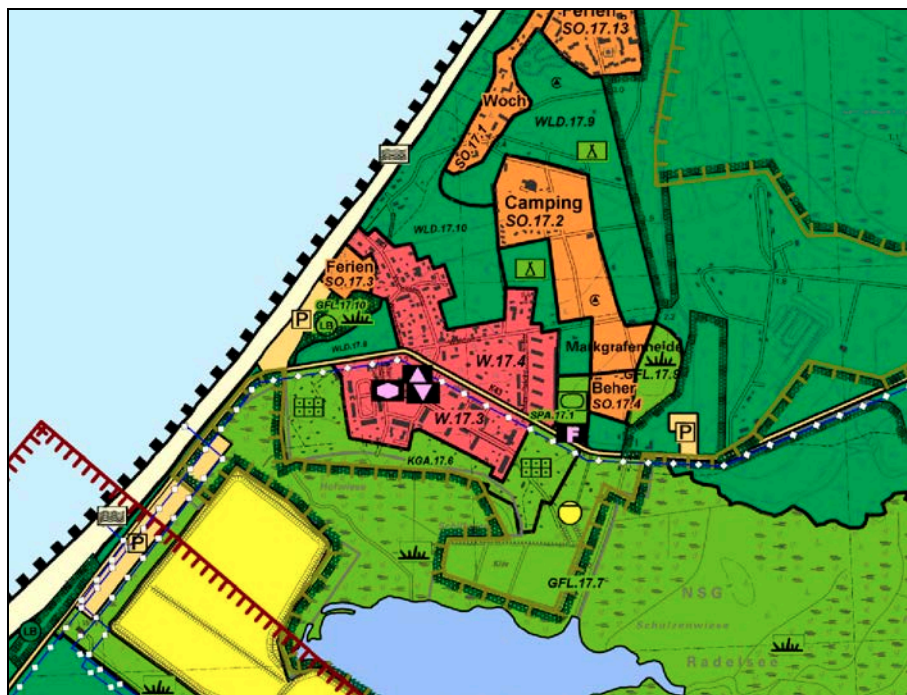


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Hierbei sind auch in bestimmtem Rahmen „abweichende Konkretisierungen“ zulässig, wenn hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes als Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> sowie für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen. Damit entspricht der Bebauungsplan der grundsätzlichen städtebaulichen Konzeption des Flächennutzungsplans. Aus der dargestellten Wohnbaufläche lässt sich im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet entwickeln. Einzelhandelsbetriebe zur verbrauchernahen Gebietsversorgung können in allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ ist insbesondere zur Standortsicherung des bestehenden Nahversorgers erfolgt.

## 2.2 Angaben zum Bestand

### 2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Schulgelände sowie die südlich daran anschließende, derzeit ungenutzte Fläche, die allseitig von der Albin-Köbis-Straße umschlossen ist. Nördlich angrenzend befindet sich die vielbefahrene Warnemünder Straße. Die Albin-Köbis-Straße selbst hat lediglich Anliegerfunktionen und quert auf einer Teilstrecke das Plangebiet in Ost-West Richtung.

Das Plangebiet ist von zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern umgeben.

In ca. 100 m in südlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „Wälder und Moore der Rostocker Heide“.



Im nördlichen Teilgebiet liegt die verfüllte Rückbaugrube der ehemaligen Schule, die für Flachgründungen nicht als Gründungsschicht geeignet ist und im Bereich von Fundamenten ausgetauscht oder durchteuft werden muss.

Im Bereich der Warnemünder Straße, unmittelbar am nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich beidseitig Bushaltestellen der RSAG.

Das Terrain ist eben, vorwiegend unbefestigt und mit Bäumen und Rasen bewachsen. Die Geländehöhen schwanken zwischen ca. 2,1 m HN im Süden und ca. 3,2 m HN im Norden.

Im Plangebiet befinden sich sowohl nach NatSchAG M-V als auch nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock geschützte Bäume.

## **2.2.2 Nutzung und Bebauung**

Im nordöstlichen Teilgebiet des Bebauungsplans hat sich nach dem Abriss der Schule ein Discountmarkt als Nahversorger angesiedelt. An der Westseite, im Bereich der Warnemünder Straße, befindet sich eine kleine Pension, die saisonal Straßenverkauf anbietet. Südlich davon steht noch die bauliche Hülle der ehemaligen Trafostation, die nicht mehr in Nutzung ist.

Im südlichen Teilbereich sind noch Reste ehemaliger kleingärtnerischer Nutzungen erkennbar, ansonsten ist das Gelände derzeit ungenutzt.

## **2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur**

### *2.2.3.1 Soziale Infrastruktur*

Soziale Infrastruktur ist nach Abriss des Schulgebäudes im Gebiet nicht mehr vorhanden.

### *2.2.3.2 Verkehrliche Infrastruktur*

Das Gebiet wird über die Warnemünder Straße und dann über die Albin-Köbis-Straße erschlossen. Der Discountmarkt hat eine direkte Anbindung an die Warnemünder Straße, die übrigen bestehenden und zukünftigen Nutzungen, werden über die Albin-Köbis-Straße erschlossen.

Der westliche Straßenabschnitt, bis zur Querung des Gebietes, ist in beide Richtungen befahrbar, der östliche Abschnitt ist Einbahnstraße in Richtung Süden. Der das Gebiet in Richtung Ost-West querende Straßenabschnitt besteht aus einer nördlichen und einer südlichen Fahrspur, dazwischen befindet sich Großgrün.

Der südliche Abschnitt der Albin-Köbis-Straße ist von West nach Ost einspurig befahrbar, für einen Teilabschnitt am östlichen Ende besteht Zweirichtungsverkehr.

Die vorhandenen öffentlichen Straßen sollen auch zukünftig als öffentliche Straßen bestehen bleiben und zum Teil ausgebaut werden.

### *2.2.3.3 leitungsgebundene Infrastruktur*

Für den zwischenzeitlich errichteten Discount-Markt sind alle erforderlichen stadttechnischen Anschlüsse hergestellt worden. Auch die vorhandene Pension ist bereits erschlossen. Für die übrigen zukünftigen Nutzungen müssen die Erschließungsanlagen neu hergestellt werden.

## 2.2.4 Baugrund

Das Plangebiet liegt am Westrand der „Rostocker Heide“, einer bis nach Ribnitz-Damgarten ausgedehnten Sandebene, welche aus einem im ausgehenden Pleistozän angelegten Schmelzwassersee hervorging. Dort wurden überwiegend feinkörnige Sande abgelagert, welche die Grundmoräne des Mecklenburger Stadiums der Weichselkaltzeit überdecken. Die Beckensande wurden in der nach dem Pleistozän folgenden Tundrenzeit zu Dünen verlagert. Der Ortsbereich von Markgrafenheide liegt auf einer solchen flachen, dünenartigen Erhebung.

Bei den durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurde eine Baugrundsichtung von ca. 0,9 bis 2,5 m Aufschüttung über weitgehend mitteldicht gelagertem mittelsandigem Feinsand (Dünensand) bis ca. 5 m unter Gelände aufgeschlossen.

Die Aufschüttung/Verfüllung umfasst die Rückbaugrube der ehemaligen Schule. Dort wurden sehr heterogene Substrate eingelagert. Die Bandbreite reicht von stark schluffigen Sanden über Bauschutt, Baumischabfällen bis zu Sanden und Kiessanden. Die Lagerungsdichte ist überwiegend locker, teilweise auch mitteldicht. Die Aufschüttung ist für Flachgründungen nicht als Gründungsschicht geeignet. Sie muss im Bereich von Fundamenten ausgetauscht oder durchteuft werden.

Darunter folgen teilweise Strandwallsande und pleistozäne Beckensande bis ca. 6,4 m unter Terrain. Sie überdecken den Geschiebemergel der W 2 - Grundmoräne.

Infolge von Unstetigkeiten innerhalb der Baugrundsichtung können lokale Abweichungen zum dargestellten Typusprofil auftreten. Das betrifft insbesondere für die Aufschüttungsschichten zu. Eine sichere Ausgrenzung des Schichtenverlaufs in der Fläche kann schlussendlich erst nach Aushub der Baugrube vorgenommen werden.

Der anstehende Dünensand ist für eine Flachgründung der Gebäude ausreichend tragfähig.

Der Grundwasserspiegel wurde bei i.M. ca. 1,8 m unter Gelände angetroffen. Grundwasser kann sich bis in Höhe des Geländes aufstauen. Im Havariefall muss mit einem Wasserstand von + 2,7 m HN nach einem Deichbruch gerechnet werden.

## 2.2.5 Hinweise auf Bodenkontamination

Durch Erkundungsarbeiten wurden Verfüllungen der alten Baugruben der abgerissenen Schule nachgewiesen. Die darin enthaltenen Substrate sind sehr heterogen, überwiegend jedoch als Sand - Schluff - Gemisch zu beschreiben. Teilweise wurden auch Schichten mit stärkeren Kiesanteilen und mit Bauschuttbeimengungen / Baumischabfällen (z.B. Schaumstoffresten, Folien, PVC, Metallresten) vorgefunden.

Zur ersten Beurteilung voraussichtlich anfallender Überschussböden wurden zwei repräsentative Mischproben aus diesen Verfüllungen gebildet und zwar von den Bohrungen der Flächen nördlich der Albin-Köbis-Straße und von Bohrungen auf der weitgehend ungenutzten Fläche südlich der Albin-Köbis-Straße.

Die Mischproben wurden auf das Mindestuntersuchungsprogramm der TR LAGA untersucht. Dabei wurden im Nordteil erhöhte Konzentration an PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen. Aufgrund der hydrogeologischen Situation dürfen Substrate mit einem PAK Gehalt > 3 mg/kg am Standort nicht wieder eingebaut werden. Tiefbaumaßnahmen sind in diesem Bereich durch ein bodensachverständiges Ingenieurbüro zu begleiten, um belastete Bodenbereiche sicher auszugrenzen und den vorgegebenen Entsorgungsweg einzuhalten.

Der im Bereich der südlichen Teilfläche vorhandene Oberboden ist der Kategorie Z0 nach TR LAGA II.1.2-1 zuzuordnen.

Zur Orientierung wurden die Untersuchungsergebnisse auch den Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden - Mensch (direkte Aufnahme) und den Vorsorgewerten für Böden der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchVO) gegenüber gestellt.

Die Vorsorgewerte für Böden werden bei der Probe auf der nördlichen Teilfläche bei den PAK - Konzentrationen deutlich überschritten. Die Prüfwerte für Kinderspielplätze als sensibelstes Kriterium werden jedoch eingehalten.

Überdies gilt generell für das gesamte Gebiet: Sollten sich im Rahmen der Rückbauarbeiten / Gründungsarbeiten Hinweise auf eine schädliche Bodenkontamination ergeben, sind die betreffenden Bodenchargen gesondert abzulegen und ein Bodensachverständiger mit der Beprobung und Bewertung der fraglichen Substrate zu beauftragen.

### 2.2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet in der Gemarkung Warnemünde umfasst sowohl Flurstücke die sich im Eigentum der Hansestadt Rostock befindet (Straßengrundstücke) als auch solche, die sich in Privatbesitz befinden. Sowohl auf dem Flurstück 865/139 als auch auf dem Flurstück 865/140 ist eine Rückkaufoption für die Hansestadt Rostock für einen 2 m breiten Geländestreifen im Grundbuch eingetragen. Der Geländestreifen ist als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt worden und soll als straßenbegleitender Gehweg genutzt werden. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 3 PLANUNGSINHALTE

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sind zwei allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO sowie ein sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ nach § 11 BauNVO festgesetzt worden.

#### allgemeine Wohngebiete (WA)/§ 4 BauNVO

Für das Gebiet südlich der Warnemünder Straße, zwischen dem vorhandenen Netto-Markt und dem westlichen Abschnitt der Albin-Köbis-Straße sowie für das Gebiet südlich des in Ost-West Richtung verlaufenden Straßenabschnitts der Albin-Köbis-Straße sind zwei allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden. Das allgemeine Wohngebiet WA 1 wurde in Bereiche, die mit „a“, „b“ und „c“ bezeichnet sind untergliedert. In Ihnen gelten unterschiedliche Zulässigkeitsvorschriften.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben reinen Wohngebäuden können im Bedarfsfalle auch kleinere Läden, gastronomische Einrichtungen oder nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Da sich diese Einrichtungen jeweils auf die Versorgung des Gebietes ausrichten müssen, kann es sich hierbei nur um kleine, gebietsbezogene Anlagen handeln. Im Ausnahmefall können bei Anwendung des § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Bebauungsplan zugelassen werden.

Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten werden die Vorschriften der §§ 4 und 12 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Ausgehend von den in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO abweichende Zulässigkeitsregelungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Hiervon ist bei der Festsetzung der beiden allgemeinen Wohngebiete Gebrauch gemacht worden. Während im nördlich gelegenen WA 1 auf Grund seiner zentralen Lage und der Nähe zum benachbarten Lebensmittelmarkt eine höhere Nutzungsvielfalt zugelassen werden soll, soll sich das südlich gelegene WA 2 im Wesentlichen auf die Wohnnutzung, ggfs. ergänzt durch kleinere gebietsbezogene Versorgungseinrichtungen, beschränken. Im Einzelnen sind gemäß textlicher Festsetzung 1.1 die folgenden Nutzungen in den Gebieten zulässig:

#### Teilflächen „a“ und „c“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1

Auf den Teilflächen „a“ und „c“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans für die Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 werden:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Nach § 13a BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. März 2017 gehören Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten je nach baulicher Ausprägung zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben oder den Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Beide Nutzungen sind auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 allgemein zugelassen worden, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans auch Ferienwohnungen in diesen Bereichen zulässig sind.

In den Erdgeschossen der Teilflächen „a“ und „c“ sind zusätzlich zu den o.a. Nutzungsarten auch gebietsversorgende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Gemeinbedarfseinrichtungen zulässig. Damit übernimmt das WA 1 bestimmte Versorgungsaufgaben für das Plangebiet und Markgrafenheide.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind hingegen ausgeschlossen worden. Die genannten Nutzungen werden für die beiden Teilflächen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Unter Anlagen für Verwaltungen fallen alle Nutzungen im Zusammenhang mit verwaltender Tätigkeit, soweit das Verwalten einem erkennbaren selbständigen Zweck dient. In diesem Sinne rechnen unter den Begriff Gebäude und Einrichtungen der öffentlichen Hand, von Trägern öffentlicher Belange sowie Verwaltungen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen. Die im Gebiet nur begrenzt zur Verfügung stehenden Baulandkapazitäten sollen vorwiegend für Wohnungen und ergänzende Versorgungseinrichtungen für die Bevölkerung bereitgestellt werden. Nach der städtebaulichen Intention ist ein Gebiet geplant, welches durch Wohnungen und öffentlich nutzbare Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen geprägt ist. Anlagen für Verwaltungen würden der städtebaulich gewünschten Eigenart des Gebietes widersprechen.

Gartenbaubetriebe benötigen für ihren Betrieb üblicherweise eine erhebliche Grundstücksgröße. Die Einordnung einer solchen Fläche im Plangebiet wäre sowohl unwirtschaftlich als auch bezüglich der übrigen Bebauung städtebaulich unerwünscht.

Für Tankstellen und deren besondere Standortbedingungen ist das Plangebiet ungeeignet. Sie würden sich in die geplante Baustruktur nicht einfügen.

#### Teilfläche „b“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2

Auf der Teilfläche „b“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zulässig:

- Wohngebäude.

Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans für die Teilfläche „b“ des WA 1 werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

In der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 soll die Wohnnutzung vorherrschen. Allgemein wurden neben den Wohngebäuden daher lediglich gebietsversorgende Einrichtungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen in den Erdgeschossen zugelassen. Auch auf diesen Teilflächen sind Räume für freiberuflich Tätige nach § 13 BauNVO zulässig, nicht aber eigenständige Gebäude. Ausgeschlossen wurden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Beherbergungsbetriebe umfassen begrifflich alle gewerblichen Betriebe, die Räume unterschiedlicher Art und Größe teils mit zusätzlichen Aufenthaltsräumen zur Übernachtung mit unterschiedlichem zusätzlichem Service anbieten. Räume, die einem ständig wechselnde Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind können insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung ebenfalls zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gezählt werden. Beherbergungsbetriebe sind hier ausgeschlossen worden, weil die zur Verfügung stehenden Flächen für den Wohnungsbau bereitgestellt werden sollen. Außerdem würde der An- und Abreiseverkehr die Aufenthaltsqualität im WA 2 und im südlichen Teil des WA 1 stark beeinträchtigen. Beherbergungsbetriebe können entlang der Warnemünder Straße oder mit Ausrichtung zum Netto-Markt eingeordnet werden.

Zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben zählen z.B. nicht störende Handwerksbetriebe, die zwar nicht direkt der Versorgung des Gebietes dienen, die aber für die Instandhaltung der Wohngebäude häufiger und regelmäßig benötigt werden, wie etwa ein Maler- oder Sanitärbetrieb. Der mit diesen Betrieben verbundene Kunden- und Lieferverkehr könnte die Wohnruhe im Gebiet beeinträchtigen. Außerdem würden die für diese Betriebe benötigten Flächen der Wohnnutzung entzogen. Zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gehören nach § 13a BauNVO auch Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen).

Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sind auch Ferienwohnungen im WA 2 und auf der Teilfläche „b“ des WA 1 unzulässig.

Auch das WA 2 und der südliche Teil des WA 1 sind für Gartenbaubetriebe und Tankstellen und deren besondere Standortbedingungen und Flächenansprüche ungeeignet. Die Albin-Köbis-Straße ist für den zu erwartenden Verkehr von und zur Tankstelle nicht ausgelegt. Das gilt insbesondere für die Belieferung der Tankstelle.

#### sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (SO<sub>L</sub>) / § 11 BauNVO

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Dabei kommt es nicht darauf an, ob einzelne zulässige Nutzungsarten auch in typisierten Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO verwirklicht werden könnten. Ein wesentlicher Unterschied liegt insbesondere dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt.

Diese Anwendungsvoraussetzungen liegen für das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ vor. Im SO<sub>L</sub> sind neben dem Lebensmittel Discountmarkt nur noch ergänzende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Damit unterscheidet es sich wesentlich von typisierten Baugebieten, die einen wesentlich höheren Umfang an zulässigen Nutzungen aufweisen. Das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dient in der Hauptsache der Bestandssicherung des bestehenden Discountmarktes.

Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Das sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung eines verbraucher-nahen Lebensmittel Discountmarktes mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittel Discountmarkt mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 800 m<sup>2</sup>,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Der Lebensmittel Discountmarkt ist Bestandteil der zulässigen Nutzungsarten und bereits errichtet worden. Mit der Beschränkung auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bleibt er unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und dient damit der Nahversorgung der Bevölkerung.

Zu den Schank- und Speisewirtschaften gehören gewerbliche Betriebe, in denen Getränke aller Art, und/oder Speisen zum Verzehr angeboten werden. Hierzu zählen u.a. die üblichen Restaurants, Konditoreien, Imbissstuben oder Eisdieleen. Mit der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften kann das Lebensmittelangebot am Standort entsprechend ergänzt werden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Nach § 17 BauNVO darf in allgemeinen Wohngebieten bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4 und in sonstigen Sondergebieten eine GRZ von 0,8 nicht überschritten werden.

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ist das zulässige Höchstmaß ausgeschöpft worden. Die für eine Bebauung nutzbare Fläche ist durch die bestehenden Straßentrassen und die umliegenden Nutzungen sehr begrenzt. Das zur Verfügung stehende Flächenpotenzial soll daher möglichst intensiv für eine Wohnbebauung genutzt werden. Hinzu kommt, dass die erforderlichen Stellplätze ebenfalls im Gebiet untergebracht werden müssen. Für die allgemeinen Wohngebiete ist daher eine GRZ von 0,4 festgesetzt worden.

Für das sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen und der bestehende Baukörper des Lebensmittelmarktes umfassen nur ein Teil der Baugebietsfläche. Hierfür ist eine GRZ von 0,6 ausreichend. Die verbliebene Grundstücksfläche wird überwiegend durch Stellplätze in Anspruch genommen.

Bei der Ermittlung der sich aus der festgesetzten GRZ ergebenden Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die oben bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Hiervon sind keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden, so dass diese Regelung in den Baugebieten Anwendung findet. Das bedeutet, dass in den allgemeinen Wohngebieten die zulässigen Grundflächen durch die o.a. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 und im sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden dürfen.

### Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet sind zwischen zwei und vier Vollgeschosse zulässig. Nach § 87 LBauO M-V gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

In den allgemeinen Wohngebieten sind zwischen drei und vier Vollgeschosse zugelassen worden. Damit liegt die zukünftige Bebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen über der umliegenden Bebauung, die zwischen zwei und drei Vollgeschosse aufweist. Auf Grund der zentralen Lage des Gebietes und der angespannten Wohnungssituation in der Hansestadt Rostock besteht die städtebauliche Zielstellung darin, im Plangebiet einen möglichst hohen Wohnungsanteil realisieren zu können. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit unterstützen diese Zielstellung und sind städtebaulich vertretbar.

### Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen festgesetzt worden. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Höhe über dem Meeresspiegel (HN).



Die vorhandenen Geländehöhen schwanken zwischen ca. 2,0 m HN im Süden und bis zu 3,2 m HN im Norden des Plangebietes. Um die tatsächlichen Gebäudehöhen, bezogen auf das natürliche Gelände zu ermitteln, sind die vorhandenen Geländehöhen von den im Bebauungsplan festgesetzten Werten abzuziehen. Die im Baugebiet WA 1 festgesetzten Firsthöhen schwanken zwischen 16,5 m und 19 m über HN. Bezogen auf das vorhandene Gelände betragen die tatsächlichen Gebäudehöhen im WA 1 zwischen 11,50 m und 16 m.

Die im WA 2 festgesetzten Firsthöhen betragen 16 m für eine dreigeschossige Bebauung und 18,50 m für eine viergeschossige Bebauung. Im Rahmen der Planverwirklichung ist eine Aufhöhung des Geländes auf das Niveau der umliegenden Straßen vorgesehen. Derzeit liegt der innere Teil des WA 2 auf einer Geländehöhe von ca. 1,90 m bis 2,10 m. Zukünftig ist eine Aufhöhung auf ca. 2,5 m vorgesehen. Damit betragen die Gebäudehöhen bezogen auf das zukünftige Gelände ca. 14,00 m bei dreigeschossiger und ca. 16,00 m bei viergeschossiger Bebauung.

### 3.3 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete durch die Festsetzung von gebietsbezogenen Baugrenzen bestimmt worden. Die Baugrenzen regeln insbesondere den Abstand der zukünftigen Bebauung zu den Verkehrsflächen sowie zum benachbarten sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“. Damit wird für die Einordnung der zukünftigen Baukörper lediglich ein Rahmen gesetzt und zugleich dem Bauherrn ein größtmöglicher Spielraum für die bauliche Ausgestaltung der Grundstücke offengelassen.

Für die bereits bestehenden baulichen Nutzungen (Pension im WA 1 und Lebensmittelmarkt im SO<sub>L</sub>) wurden die Baugrenzen enger gezogen. Sie umfassen den baulichen Bestand und ermöglichen geringfügige Änderungen/Anbauten.

### 3.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Warnemünder Straße und nachfolgend über die Albin-Köbis-Straße. Der bereits errichtete Lebensmittel-Discountmarkt hat für die vorgelagerte Stellplatzanlage eine direkte Anbindung an die Warnemünder Straße. Hierüber erfolgt auch die Warenanlieferung.

Die übrigen zukünftigen Nutzungen werden über den westlichen Abschnitt sowie den das Gebiet querenden Abschnitt der Albin-Köbis-Straße erschlossen. Die Albin-Köbis-Straße soll in diesem Abschnitt ausgebaut und um einen straßenbegleitenden Gehweg auf der Nordseite erweitert werden. Mittig ist die Einordnung von öffentlichen Parkflächen vorgesehen.

Auch der westliche Abschnitt der Albin-Köbis-Straße soll um einen straßenbegleitenden Gehweg erweitert werden.

#### privater Stellplatzbedarf:

Für den Pflichtstellplatzbedarf gilt die „Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze „Stellplatzsatzung“ vom 08.November 2006. Hier sind u.a. folgende Richtzahlen für den Stellplatzbedarf enthalten:

- Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen: 1-1,5 Stpl. je Wohnung
- Büro- und Verwaltungsräume allgemein: 1 Stpl. je 30 - 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Läden, Geschäftshäuser: 1 Stpl. je 30-40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe: 1 Stpl. je 2-6 Betten
- Handwerks- und Industriebetriebe: 1 Stpl. je 50-70m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze: 1Stpl. je 80 - 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche

In Anbetracht der innerstädtischen Lage des Plangebietes und des begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenangebotes ist der Pflichtstellplatzbedarf gemäß Stellplatzsatzung für Wohnungen modifiziert worden. Gemäß Festsetzung 6.5 ist je Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird (§ 49 Abs. 1 LBauO M-V).

Die notwendigen Stellplätze für den Lebensmittel-Discountmarkt sind bereits hergestellt worden. Für die neue Wohnbebauung sind die Stellplätze innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze herzustellen.

Nach dem jetzigen Bebauungskonzept des Investors sind folgende WE-Zahlen realisierbar:

- WA 1: 43 WE
- WA 2: 35 WE
<hr/> gesamt: 78 WE

Die festgesetzten Stellplatzflächen ermöglichen die Unterbringung folgender Stellplätze:

- WA 1: 38 + 8 = 46 Stellplätze
- WA 2: 16 + 19 = 35 Stellplätze
<hr/> gesamt = 81 Stellplätze

Damit kann der Stellplatzbedarf für den geplanten Wohnungsbau abgedeckt werden. Drei Stellplätze stehen gewerblichen Nutzungen zur Verfügung, die in den allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Sollte darüberhinausgehender Stellplatzbedarf durch gewerbliche Nutzungen oder Gemeinbedarfseinrichtungen entstehen, ist beabsichtigt, mit dem Betreiber des benachbarten Lebensmittelmarktes eine Mitnutzung der dortigen Stellplatzanlage zu vereinbaren.

#### öffentlicher Stellplatzbedarf

Der in Ost-West Richtung verlaufende Abschnitt der Albin-Köbis-Straße soll im Zuge der Planverwirklichung erneuert und ausgebaut werden. Dabei ist die Einordnung von öffentlichen Parkflächen vorgesehen. Die parallel erarbeitete Straßenplanung ermöglicht die Einordnung von 14 öffentlichen Parkflächen, die im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzt sind.

### **3.5 Flächen für die Abfallentsorgung**

An der nördlichen Fahrbahn des in Ost-West Richtung verlaufenden Abschnitts der Albin-Köbis-Straße ist auf Höhe des Netto-Marktes eine Fläche für die Abfallentsorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei um eine Fläche für Sammelssysteme zur Erfassung von Altglas.

### **3.6 Technische Infrastruktur**

#### **3.6.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 400 GG in der Warnemünder Straße bzw. über die Trinkwasserleitung da 125x1,4 PEH im nördlichen Bereich der Albin-Köbis-Straße abgesichert werden.

Im östlichen, südlichen und westlichen Bereich des WA 2 liegen kleine bzw. zu klein dimensionierte Trinkwasserleitungen. In diesem Bereich sind Netzerweiterungen erforderlich.

### **3.6.2 Löschwasser/ Brandschutz**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist.

Da im Plangebiet keine löschwasserführende Trinkwasserleitung vorhanden ist, aus der die notwendige Löschwassermenge über Hydranten entnommen werden könnte (vorhanden max. 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden), ist ein Löschwasserbehälter im Plangebiet von 100 m<sup>3</sup> vorzusehen.

Es ist beabsichtigt, mit einem Erschließungsträger einen Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem auch die Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung vereinbart werden.

### **3.6.3 Abwasserableitung**

Schmutzwasserseitig ist das Plangebiet nur zum Teil erschlossen. Netzerweiterungen sind im Rahmen der Neuerschließung des Gebietes erforderlich.

Für den Ort Markgrafenheide sind keine öffentlichen Anlagen zur Niederschlagswasserableitung geplant. Sämtliches anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

### **3.6.4 Elektroenergieversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebietes ist aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG möglich. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist die Stromversorgung neu zu ordnen und zu ergänzen. Insbesondere ist zu prüfen, ob eine Stromversorgung aus der bestehenden Trafostation möglich ist.

Grundsätzlich besteht die Forderung, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Hierzu sind entsprechende unverbaute Kabeltrassen (ca. 0,7 m) im Gehweg freizuhalten. Notwendige Kabelverteiler werden im Plangebiet an der Grundstücksgrenze errichtet. Die genauen Standorte (0,5 x 1m) werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

### **3.6.5 Erdgasversorgung**

Die Erdgasversorgung des Plangebietes ist grundsätzlich aus dem Netz der Stadtwerke Rostock AG möglich. Im Zuge der Umsetzung des B-Plans sind grundsätzlich sämtliche Maßnahmen mit eventuellen Auswirkungen auf die vorhandenen Anlagen der Erdgasversorgung durch die Stadtwerke Rostock AG zustimmungspflichtig.

### **3.6.6 Anlagen der Telekommunikation**

Das Plangebiet ist telekommunikationsseitig nur zum Teil erschlossen. Im Zuge der Planverwirklichung ist das Telekommunikationsnetz neu aufzubauen. In den Randbereichen befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. In der weiteren Planung ist zu gewährleisten, dass die notwendigen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind. Die Anlagen dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

### 3.6.7 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

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

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

## 3.7 Grünordnung

### 3.7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

### 3.7.2 grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplans zielt auf die Erhaltung von geschützten Bäumen innerhalb der beiden Fahrspuren des in Ost-West Richtung verlaufenden Straßenabschnitts der Albin-Köbis-Straße sowie auf der Fläche des Lebensmittelmarktes. Der zu erhaltende Baumbestand ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Er dient der stadträumlichen Gliederung und der örtlichen Freiraumgestaltung.

Im Süden des Baugebietes WA 2 ist der Erhalt einer Eiche vorgesehen. Die Eiche ist ortsbildprägend und daher von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Im Bebauungsplan ist der Kronentraufbereich zuzüglich 2 m Schutzstreifen als Fläche festgesetzt worden, die von Bebauung freizuhalten ist. Innerhalb dieser Fläche sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig. Befestigungen oder Versiegelungen jeglicher Art sind ebenfalls unzulässig.

Darüber hinaus sollen im Rahmen der Planverwirklichung einzelne Bäume oder Baumgruppen erhalten werden. Hierüber kann jedoch erst entschieden werden, wenn die Hochbauplanung abgeschlossen ist. Derzeitig liegen hierzu noch mehrere Bebauungsvarianten vor. Aus diesem Grunde ist auf die Festsetzung von Erhaltungsgeboten verzichtet worden.

Eine Fällung im Zuge der Planverwirklichung setzt gleichwohl eine Ausnahmeentscheidung von den Verboten der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock bzw. des gesetzlichen Baumschutzes gem. § 18 NatSchAG M-V voraus. Eine Fällung ist zudem auf den Zeitraum von Oktober bis Februar zu beschränken.

Im Jahre 2010 wurde eine Erfassung des gesamten Baumbestandes im Plangebiet durchgeführt (Karte Baumerfassung im Anhang). Es wurden die Bäume bezeichnet, die nach § 18 NatSchAG M-V oder der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock geschützt sind. Die Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume ist nach dem Baumschutzkompensationserlass des MLUV M-V vom 15. Oktober 2007 bzw. der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock zu kompensieren.

Die Baumfällungen können nur teilweise durch Neuanpflanzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes ersetzt werden. Der Ersatz der übrigen Bäume muss innerhalb des übrigen Stadtgebietes der Hansestadt Rostock vorgenommen werden.

Soweit eine Einzahlung in den Baumfond der Hansestadt Rostock durch den Investor in Betracht kommt, wird nachfolgend die Höhe der entsprechenden Ersatzzahlung ermittelt.

Nach § 6 Abs. 2 des Baumschutzkompensationserlasses des MLUV M-V vom 15. Oktober 2007 sind die Ersatzpflanzungen als Baumschulware mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.

Bei Einzahlungen in den Baumfond der Hansestadt Rostock staffeln sich wie folgt:

Stammumfang 12 – 14 cm	270 €
Stammumfang 16 – 18 cm	540 €
Stammumfang 18 – 20 cm	918 €

### **3.7.3 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes**

#### *3.7.3.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sollen 20 Stk. Bäume gepflanzt werden. Gemäß textlicher Festsetzung 5.1 sind im WA 1 fünf und im WA 2 fünfzehn heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Diese Maßnahmen dienen dem teilweisen Ersatz von fortfallenden Bäumen und gleichzeitig der Begrünung des Gebietes.

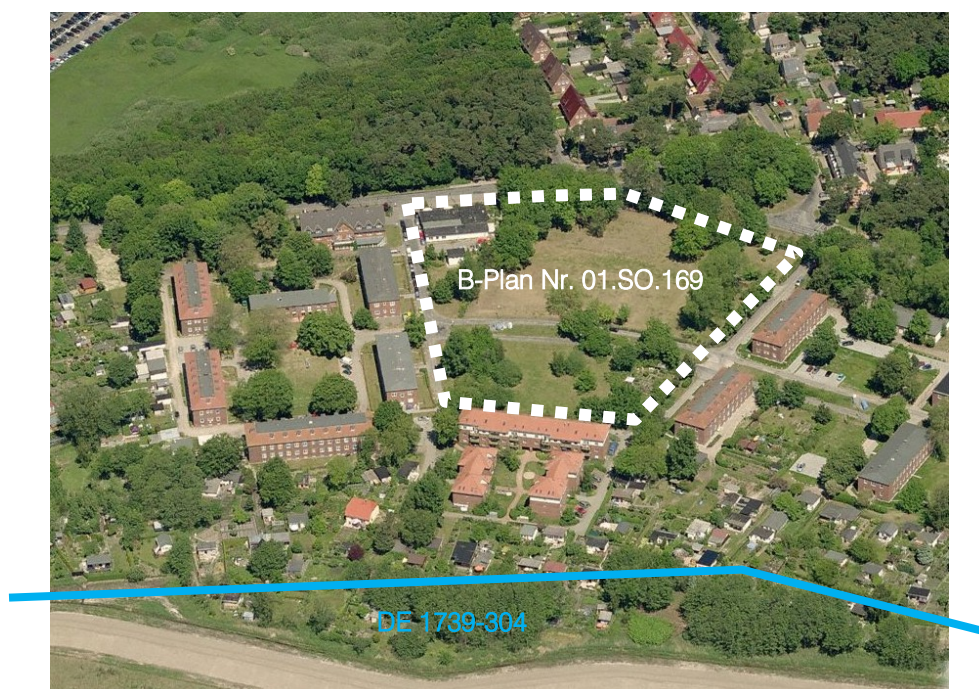
Für die Anpflanzgebote wird die Verwendung heimischer, standortgerechter Bäume vorgeschrieben. Damit wird die Entwicklung landschaftsgerechter Strukturen gesichert. Im Zusammenhang mit dem Bau des Lebensmittelmarktes sind Baumneupflanzungen beauftragt worden. Die Neupflanzungen sind an der westlichen Grundstücksgrenze des Lebensmittelmarktes vorgenommen worden. Die Einzelbaumpflanzungen wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### *3.7.3.2 Baumersatzmaßnahmen*

Die durch die Umsetzung des Bebauungsplans verlorengehenden geschützten Bäume können nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt werden. Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen (20 Stck.) sind weitere Pflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich. Die Standorte sind mit dem Amt für Stadtgrün abzustimmen. Alternativ kommt die Einzahlung in den Baumfond der Hansestadt Rostock in Betracht.

### **3.7.4 Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich ca. 90 m – 105 m nördlich des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304). Im Rahmen des 1. Entwurfs des Bebauungsplans wurde gemäß Ziffer 7.2. des Gemeinsamen Erlasses vom 16. Juli 2002 geprüft, inwieweit der B-Plan geeignet ist, das Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.



Luftbild: Vogelperspektive, Bing Maps

Das B-Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Markgrafenheide, südlich der Ortsdurchfahrt *Warnemünder Straße* zentral im bestehenden Geschosswohnungsbau. Auf dem ehemaligen Schulstandort sollten ursprünglich im nördlichen Teilbereich neben dem Lebensmittelmarkt entlang der *Warnemünder Straße* Beherbergungs- und Dienstleistungsbetriebe zur Stärkung des Ortszentrums entstehen. Im südlichen Baugebiet waren ausschließlich Beherbergungseinrichtungen zulässig. Im Ergebnis der FFH Vorprüfung wurde festgestellt, dass durch die festgesetzten Nutzungsarten und die Lage im Ortszentrum keine Auswirkungen auf den weitläufigen Naturraum, das Landschaftsbild und das Natura 2000 – Gebiet mit den im Gebiet vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und Arten zu vermuten sind.

Die Änderung der Planungsabsichten von ursprünglich Beherbergung hin zu Wohnungen und wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen macht eine Neubewertung der Sachlage erforderlich. Aus diesem Grunde ist die FFH- Verträglichkeitsvorprüfung aktualisiert worden<sup>1</sup>. Dabei wurden die Schutzerfordernisse des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304) betrachtet. Grundlage für die Bewertung der Schutzerfordernisse des FFH-Gebietes (Arten und FFH-LRT) bilden der Managementplan für das FFH-Gebiet (UmweltPlan, 2006) bzw. der Standarddatenbogen (SDB) sowie die Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung (Natura 2000-LVO M-V, 2016).

Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass vom Vorhaben keine Wirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304) ausgehen können. Insgesamt ist das Vorhaben als verträglich mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304) zu bewerten.

<sup>1</sup> Hansestadt Rostock, B-Plan 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“, Verträglichkeitsprüfung (Vorprüfung) bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304) Gutachterbüro Martin Bauer, 01.05.2017

### 3.7.5 artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

In Anwendung des europäischen Artenschutzrechts bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen sind gem. § 44 (5) BNatSchG folgende Verbotstatbestände bezüglich der in Anhang IV a aufgeführten Tierarten sowie der europäischen Vogelarten abzu prüfen:

- Tötungs-/Schadigungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, soweit die ökol. Funktion der vom geplanten Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr gewahrt ist;
- Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG): Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, soweit sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Da mit dem B-Plan ein Teil des Altbaumbestandes gefällt werden muss, wurden folgende Artengruppen im Plangebiet und angrenzend erfasst:

- Kartierung der Brutvögel, Begutachtung der Gehölzsubstanz in Bezug auf höhlenbewohnende Vogelarten
- Kartierung der Jagdhabitats der Fledermäuse, Begutachtung der Gehölze in Bezug auf deren Quartiereignung und -nutzung

Es erfolgten insgesamt 3 Begehungen (17.07.2010, 16.08.2010 und 24.09.2010) des Untersuchungsgebietes.

Zu den untersuchungspflichtigen Artenschutzbelangen besteht folgender Sachstand:

Brutvögel –

Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2010 insgesamt 7 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein Artenspektrum des Siedlungsraumes. Es konnten keine gefährdeten Brutvogelarten festgestellt werden. Echte Wertarten fehlen. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Das Untersuchungsgebiet umfasst nur den Geltungsgebiet des Bebauungsplans.

Es handelt sich bei den festgestellten Brutvogelarten ausnahmslos um Arten, deren Bruthabitat die Siedlungsgebüsch und Siedlungsgehölze darstellen. Alle festgestellten Arten kommen in sehr geringen Abundanzen mit ein bis zwei Brutrevieren je Art vor. Teilweise befindet sich der Brutplatz außerhalb des Untersuchungsgebietes. Dann besitzt das Untersuchungsgebiet nur eine Bedeutung als Nahrungshabitat während der Brutzeit. Auf eine Darstellung der Brutreviere wird aufgrund des Fehlens echter Wertarten verzichtet.

In der folgenden Tabelle werden alle 9 im UG festgestellten Brutvogelarten dargestellt. Es erfolgt eine Zuordnung zu den Vermehrungshabitaten.

lfd. Nr.	Deutscher Artname	wissenschaftlicher Artname	Artkürzel	VogelSchR	BArtSchV	RL M-V (2003)	RL D (2009)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	X	Bg		
2	Elster	<i>Pica pica</i>	E	X	Bg		
3	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	X	Bg		
4	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	X	Bg		
5	Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	X	Bg		
6	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	Kl	X	Bg		
7	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	X	Bg		

Tabelle 1: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL): X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): Bg Besonders geschützte Arten



Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum eines Siedlungsbereiches. Alle festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Den Schwerpunkt der Brutvogelvorkommen stellen die Siedlungsgehölze dar. Die Freiflächen weisen derzeit keine Brutvogelarten auf.

Durch das Vorhaben werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die eine untergeordnete Bedeutung für Brutvogelarten besitzen. Lediglich die Gehölze beherbergen einige ubiquitäre Arten. Der Gehölzbestand wird überwiegend erhalten, entsprechend wird die ökologische Funktion für die Artengruppe der Brutvögel nicht beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden.

Für die Artengruppe der Brutvögel besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Es handelt sich um ubiquitäre nicht gefährdete Arten. Ein Genehmigungstatbestand gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist nicht gegeben.

#### Fledermäuse –

Die Erfassung der Artengruppe der Fledermäuse erfolgte vor allem mit der Zielstellung, die Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Nahrungsrevier bzw. Jagdhabitat für Fledermäuse zu bewerten. Weiterhin wurde der Gehölzbestand bezüglich seiner aktuellen Nutzung und potenziellen Eignung als Vermehrungshabitat für Fledermäuse untersucht und bewertet. Ebenfalls wurde das Trafohaus auf seine Bedeutung als Fledermausquartier untersucht.

Die Bäume des Untersuchungsgebietes weisen keine Höhlungen auf, die von Fledermäusen besiedelt werden. Es handelt sich überwiegend um Jungbäume, die infolge der siedlungsnähe baumpflegerisch korrekt gepflegt worden sind. Entsprechend sind keine nicht fachgerecht versorgten Einfaltungen vorhanden, aus denen sich nutzbare Höhlungen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten bilden konnten.

Das Transformatorenhaus besitzt keine aktuelle bzw. potenzielle Eignung als Quartier für Fledermäuse. Es konnte kein Ein- bzw. Ausflughverhalten aus dem Trafohaus festgestellt werden. Eine Artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht gegeben.

Es erfolgte insgesamt 3 Begehungen (17.07.2010, 16.08.2010 und 24.09.2010) des Untersuchungsgebietes.

Bei den Untersuchungen konnten Detektornachweise und Sichtbeobachtungen von drei Fledermausarten erbracht werden. Keine der festgestellten Arten vermehrt sich im Untersuchungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet ist nicht maßgeblicher Habitatbestandteil der festgestellten Arten.

Alle festgestellten Arten nutzen das Untersuchungsgebiet nur als Bestandteil des Jagdrevieres, dessen wesentlicher Bestandteil aber außerhalb des Untersuchungsgebietes liegt.

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	Sg	3	V	IV
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Sg	4		IV
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Sg	4		IV

Tabelle 4 Gesamtartenliste der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet

Die Fledermäuse, es handelt sich sowohl um Arten die ihre Wochenstuben bzw. Vermehrungshabitate im urbanen Bereich in Gebäuden haben, als auch um baumbewohnende Arten, nutzen die Freiflächen des Untersuchungsgebietes als Nahrungsrevier.

Da das Untersuchungsgebiet nur einen kleinen Teil des gesamten Nahrungsreviers der festgestellten Arten umfasst, besitzt das Untersuchungsgebiet nur eine nachgeordnete Bedeutung. Die ökologische Funktion des Untersuchungsgebietes wird nach Umsetzung des geplanten Vorhabens weiterhin erfüllt.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen kommt es zu keinem Quartierverlust für Fledermäuse. Entsprechend ist nicht von der Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse auszugehen. Die Jagdhabitate bleiben erhalten bzw. werden nur unwesentlich verändert.

Da die Fledermäuse, insbesondere Arten die in Gebäuden ihre Wochenstuben/Vermehrungshabitate haben, im Zuge der Gebäudesanierung teilweise starke Einbußen erlitten haben sollte geprüft werden, ob im Zuge der Realisierung des Vorhabens Quartiersteine für gebäudebewohnende Arten in die zu errichtenden Gebäude integriert werden können.

Für das Grundstück Warnemünder Straße 3 in Markgrafenheide (ehemaliges Schulgrundstück), Flurstück 865/24 ist für die Errichtung von Fledermausquartieren eine Baulast eingetragen worden. Es handelt sich hierbei um die Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Herstellung von Ersatzquartieren, die im Zusammenhang mit dem Abbruch des alten Schulgebäudes verloren gegangen sind. Die Ersatzquartiere sind, soweit mit der Errichtung des Discount-Marktes noch nicht geschehen, in die neu zu errichtenden Gebäude zu integrieren.

Eine entsprechende Verpflichtung wurde als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im März 2017 erfolgte eine erneute Begehung des Untersuchungsgebietes. Dabei wurde folgendes festgestellt:

#### Brutvögel

Der Plangeltungsbereich weist keine Strauchschicht bzw. ungenutzte Grasfluren auf. Entsprechend ist nicht mit bodenbrütenden Vogelarten bzw. Gebüschbrütern zu rechnen. Der Baumbestand ist korrekt gepflegt. Entsprechend sind nur einzelne kleine Baumhöhlen vorhanden.

Es sind aufgrund der vorhandenen Habitatelemente/Biotopstrukturen keine streng geschützten Arten bzw. Arten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen, zu erwarten. Dies wird durch erste Kartierungsergebnisse und die vorliegenden Unterlagen (BAUER 2010) untermauert. Der geringfügige Habitatverlust wird im Umfeld weiter erfüllt. Für Nischen- und Höhlenbrüter sind im Umfeld Ersatzquartiere zu schaffen. Dies ist als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten. Der genaue Umfang kann erst nach Abschluss der Kartierungen festgelegt werden. Es sind insgesamt drei Begehungen im Zeitraum März bis Juli 2017 vorgesehen.

#### Fledermäuse

Nach der ersten Begutachtung des vorhandenen Baumbestandes wurden keine geeigneten Habitate für Fledermäuse vorgefunden. Möglicherweise sind im Umfeld Ersatzquartiere zu schaffen. Dies ist als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten. Der genaue Umfang kann erst nach Abschluss der Kartierungen festgelegt werden. Begehungen erfolgen noch im Zeitraum Juli bis September 2017.

### 3.8 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ ist im Jahre 2010 eine Schalltechnische Untersuchung<sup>2</sup> erarbeitet worden. Derzeit ist eine Überarbeitung des Schallgutachtens in Bearbeitung, der Entwurf mit den wesentlichsten immissionsschutzrechtlichen Aussagen liegt bereits vor.

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ der Hansestadt Rostock, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 29.11.2010

Für die Aktualisierung des Gutachtens waren insbesondere folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Norden des Plangebietes
- Festsetzung von öffentlichen Parkflächen im Bereich des in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenabschnitts der Albin-Köbis-Straße
- Prüfung der Lüftergeräusche für die Kühlanlage an der Südseite des Netto-Marktes
- Berücksichtigung des geänderten Verkehrsaufkommens auf der Warnemünder Straße von 4.200 Kfz/24h im Jahre 2008 auf 4.900 Kfz/24h im Jahre 2015 bei einem Schwerverkehrsanteil von 4,7%

Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung ist die Ermittlung der Geräuschemissionen, welche durch maßgebende gewerbliche Geräuschquellen im Plangebiet an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden.

Ebenfalls waren Geräuschemissionen des Straßenverkehrs zu ermitteln und die Veränderung des Verkehrsaufkommens auf der öffentlichen Straße nach Realisierung des Planvorhabens darzustellen.

Die Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgte entsprechend der DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm für den Geräuschtyp Gewerbe und den RLS 90 für den Geräuschtyp Straße.

Maßgebende Emissionsquellen mit Rückwirkung auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind:

- Straßenverkehr:
  - die Warnemünder Straße
  - die Albin-Köbis-Straße,
  - geplanter öffentlicher Parkplatz Albin-Köbis-Straße
- Gewerbe:
  - der Betrieb des Netto-Marktes

Nach Beiblatt 1 der DIN 18005 sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) bestimmte Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zugeordnet worden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sollen folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, zur Anwendung kommen:

Baugebiet	tags	nachts	nachts Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben
WA 1 und WA 2	55 dB	45 dB	40 dB

#### Beurteilungspegel Straße

Die Berechnungen zeigen, dass an den am dichtesten zur Warnemünder Straße liegenden Baugrenzen im WA 1 Beurteilungspegel von maximal 63 dB(A) tags und von maximal 53 dB(A) nachts hervorgerufen werden. Der Orientierungswert für WA Nutzungen wird im Tages- und Nachtzeitraum um bis zu 8 dB(A) überschritten.

In einer Entfernung von 66 m zur Straßenmitte wird der Orientierungswert für WA-Gebiete im Tag- und Nachtzeitraum bei freier Schallausbreitung eingehalten.

An den Baugrenzen des südlich gelegenen WA 2 wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum ist bei freier Schallausbreitung eine Überschreitung von 1 dB zu verzeichnen.

#### Beurteilungspegel Gewerbe

Die Berechnungen zeigen, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb des NETTO-Marktes an den maßgebenden Immissionsorten innerhalb des WA 1 - Gebietes (östliche Baugrenze zum NETTO-Markt) der Orientierungswert des Tagzeitraums für allgemeine Wohngebiete um bis zu 11 dB(A) überschritten wird. Hauptgeräuschquelle sind der Parkplatz und die Einkaufswagenbox. An allen weiteren Immissionsorten wird der Orientierungswert eingehalten.

Im Nachtzeitraum, in dem nur der Luftkühler mit einem Ventilator betrieben wird, wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete um wenigstens 4 dB(A) unterschritten.

#### Hinweis:

Die im WA 2 festgesetzte nördliche Baugrenze ist im aktuellen Planentwurf im östlichen Bereich weiter nach Norden verschoben worden, um den Erhalt einer ortsbildprägenden Eiche zu sichern. Dadurch kann es möglicherweise zu einer Änderung des Beurteilungspegels für den IO 40 (nördliche Baugrenze gegenüber dem rückwärtigen Gebäudeteil des NETTO-Marktes), verursacht durch den Ventilator der Kühlanlage des NETTO-Marktes kommen. Die Auswirkungen werden aktuell geprüft und ggfs. in die Planung eingearbeitet.

#### Gesamtbelastung

Bezüglich der Gesamtbelastung werden an den umliegenden Immissionsorten mit der Gebietseinstufung WA Beurteilungspegel von maximal 67 dB(A) tags und von 53 dB(A) nachts erreicht. Immissionsbestimmend sind je nach Lage der Immissionsorte die Warnemünder Straße bzw. die Einkaufswagenbox beim IO 36 tags.

#### Lärmpegelbereiche

Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel der Gesamtbelastung nach DIN 4109 berechnet und entsprechenden Lärmpegelbereichen zugeordnet. Die erforderliche Schalldämmung ergibt sich in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich und der Raumnutzung nach Tabelle 8 DIN 4109.

Die Baugebietsflächen, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV befinden, wurden im Bebauungsplan als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Festsetzungen für den Lärmpegelbereich II erfolgten nicht da durch die Einhaltung der Anforderungen aus der gültigen Wärmeschutzverordnung gleichzeitig die Anforderungen aus der DIN 4109 im Hinblick auf das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Gebäuden erfüllt ist.

#### Lärminderungsmaßnahmen

##### *Straße*

Die Berechnungen haben gezeigt, dass es bezüglich des Straßenverkehrs im nördlichen Teil des Plangebietes zu Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete kommt. Die Überschreitungen liegen bei maximal 8 dB(A) tags und nachts und betreffen die nördlichen Baugrenzen der beiden nördlichen Baufelder im WA 1.

Gutachterlich wird empfohlen, an der Nordseite der Gebäude zur Warnemünder Straße keine schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume anzuordnen. An der Nordseite sollte eine geschlossene Häuserfront im Bereich der Baugrenzen festgelegt werden. Zwischen den beiden Baufeldern sollte an der Warnemünder Straße eine Lärmschutzwand geplant werden.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Warnemünder Straße ist im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen worden:

*Übernachtungsräume (Schlafräume, Kinderzimmer) sollten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich (Text 3.2).*

*Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind offene, unverglaste Balkone oder Terrassen unzulässig (Text 3.3).*

Für die Errichtung einer Lärmschutzwand fehlt derzeit die Zugriffsmöglichkeit auf das erforderliche Flurstück (RSAG-Gelände). Außerdem hat die Errichtung einer Lärmschutzwand möglicherweise negative Auswirkungen auf das Ortsbild, angesichts der erforderlichen Höhe bei 3- und 4-geschossiger Bebauung auf den hinteren Grundstücksflächen.

#### Gewerbe

An der Westseite des NETTO-Parkplatzes kommt es im WA 1 zu Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete um bis zu 11 dB. Auf Grund der vorgesehenen 3 Vollgeschosse ist für die oberen Geschosse eine Lärminderung durch Abschirmwände nicht möglich. Daher können an der Ostseite des WA 1 keine schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume angeordnet werden. Die Auswirkungen durch Gewerbelärm können sich bei ungünstiger Gebäudeanordnung auch auf Teile der nach Norden ausgerichtete Fassade erstrecken. In diesem Falle gilt die Vorschrift über die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf der lärmabgewandten Seite auch auf einem 20 m breiten Teilstück der Nordfassade, ausgehend vom östlich angrenzenden Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“. Von der vorgegebenen Raumorientierung kann nur dann abgewichen werden, wenn der Schutz dieser Räume vor Gewerbelärm durch bauliche Maßnahmen gesichert werden kann. Dies könnte durch geschlossene Laubengänge oder durch vorgelagerte Baukörper sichergestellt werden. Außerdem sollte in Richtung SO „Lebensmittelmarkt“ eine geschlossene Häuserfront angeordnet werden, um die Wohnruhe auf der lärmabgewandten Seite sicherzustellen.

Im Bebauungsplan ist hierzu folgende Festsetzung getroffen worden:

*In Richtung SO „Lebensmittelmarkt“ ist die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 Kap. 4.1 nur zulässig, wenn durch andere bauliche Maßnahmen (z.B. geschlossene Laubengänge, Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper) ein ausreichender Schutz der Wohnräume vor gewerblicher Immission gewährleistet werden kann. Dies gilt auch für die in Richtung Warnemünder Straße ausgerichtete Fassade bis zu einer Entfernung von 20 m vom sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (Text 3.4).*

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 Kap. 4.1 sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

Generell gilt:

*Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nachfolgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu realisieren:*

*Fassaden und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, etc.) sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und dem festgesetzten Lärmpegelbereich so auszuführen, dass die nachfolgend aufgeführten resultierenden bewerteten Schalldämmmaße ( $R'_{W,res}$ ) gem. Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden:*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ (dB)		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

(Text 3.1)

*Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Abschn. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden (Text 3.5).*

*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 unter 3.1 bis 3.3 abgewichen werden (Text 3.6).*

### 3.9 Übernahme von Rechtsvorschriften

#### 3.9.1 Örtliche Bauvorschriften

##### **Gestaltung**

In den Bebauungsplan wurden zur Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB) einige Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf der Basis des § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen. Mit diesen Festsetzungen soll insbesondere eine angemessene bauliche Gestaltung der Gebäude im Plangebiet, welches im zentralen Teil der Ortslage Markgrafenheide gelegen ist, sichergestellt werden. Die Festsetzungen erfolgten insbesondere im Hinblick auf die Zulässigkeit des Lebensmittelmarktes sowie von Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

- Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schnittlinie Fassade-Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage an der Fassade darf 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,5 m über HN nicht überschreiten.
- Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter sind unzulässig.

Die Beherbergungsbetriebe sind entsprechend ihrer Struktur und Lage auf Zielkundschaft orientiert. Zur weiträumigen Orientierung für Ortsunkundige können entsprechende Wegweiser im Vorfeld genutzt werden.

- Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Da von entsprechend großen Werbetafeln eine räumliche Wirkung ausgeht, die die Orientierung und räumliche Bezüge erschweren kann, sind diese Werbeanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen zu konzentrieren.

### **Stellplätze**

In Ausgestaltung der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock (Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze vom 11. November 2006) ist je Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

- In den allgemeinen Wohngebieten ist, entsprechend der „Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung)“ vom 11. November 2006, je Wohnung ein Stellplatz herzustellen. Entgegen der Satzung ist auch für Altenwohnungen 1 Stellplatz je Wohnung herzustellen.

In Anbetracht der innerstädtischen Lage des Plangebietes und des begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenangebotes ist der satzungsgemäße Pflichtstellplatzbedarf in Höhe von 1 – 1,5 Stellplätze je Wohnung auf den unteren Wert modifiziert worden. Durch die Anwendung dieser Regelung auch auf Altenwohnungen wird sichergestellt, dass auch für Besucher jeweils ein Stellplatz pro Wohnung zur Verfügung steht.

### **3.10 Nachrichtliche Übernahmen**

Im Plangebiet ist eine Vielzahl von nach § 18 NatSchAG M-V sowie nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock geschützter Bäume vorhanden. Einzelne Bäume sind, soweit ein Erhalt möglich ist, nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB im Bebauungsplan festgesetzt worden. (siehe hierzu auch Abschn. 3.7.2 - grünordnerisches Konzept)

## **4 FLÄCHENBILANZ**

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<b>Gebiet</b>	<b>Flächengröße in m²</b>	<b>Anteil an Gesamt- fläche in %</b>
WA 1	6.145	
WA 2	4.440	
<b>WA gesamt</b>	<b>10.585</b>	<b>54,6</b>
<b>SO<sub>L</sub> gesamt</b>	<b>4.679</b>	<b>24,2</b>
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>3.241</b>	<b>16,7</b>
<b>Mischverkehrsflächen gesamt</b>	<b>600</b>	<b>3,1</b>
<b>Entsorgungsfläche</b>	<b>18</b>	<b>0,1</b>
<b>öffentliche Grünflächen</b>	<b>244</b>	<b>1,3</b>
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>19.367</b>	<b>100</b>



## 5 ÄNDERUNGEN AM PLANKONZEPT

Ursprünglich war beabsichtigt, im WA 2 zwei in Nord-Süd-Richtung und einen in Ost-West Richtung ausgerichtete Baukörper zu errichten. Die Stellplatzanlage sollte im Norden des WA 2, entlang der Albin-Köbis-Straße untergebracht werden.

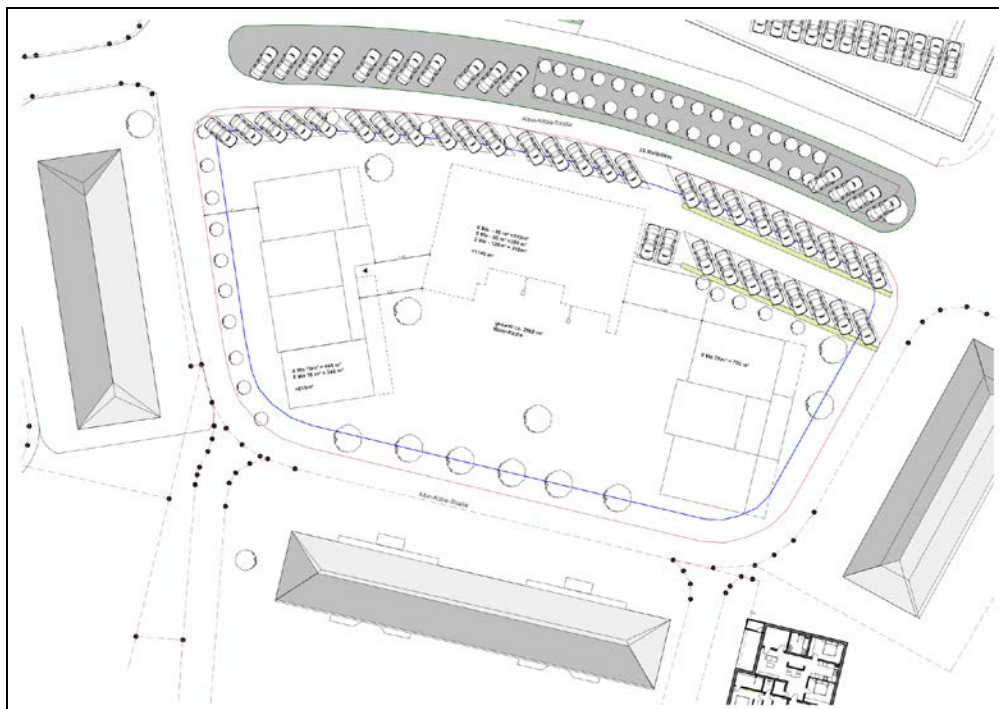


Abb.: ursprüngliches Baukonzept für das WA 2

Auf Grund der Tatsache, dass die im südöstlichen Bereich des WA 2 stehende Eiche als ortsbildprägender Einzelbaum erhalten werden muss, wurde das Baukonzept geändert.

Der östliche Baukörper wurde nach Norden, außerhalb des Kronen-Traubereichs der Eiche verschoben. Im Bereich der Eiche sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie flächenhafte Versiegelungen unzulässig.

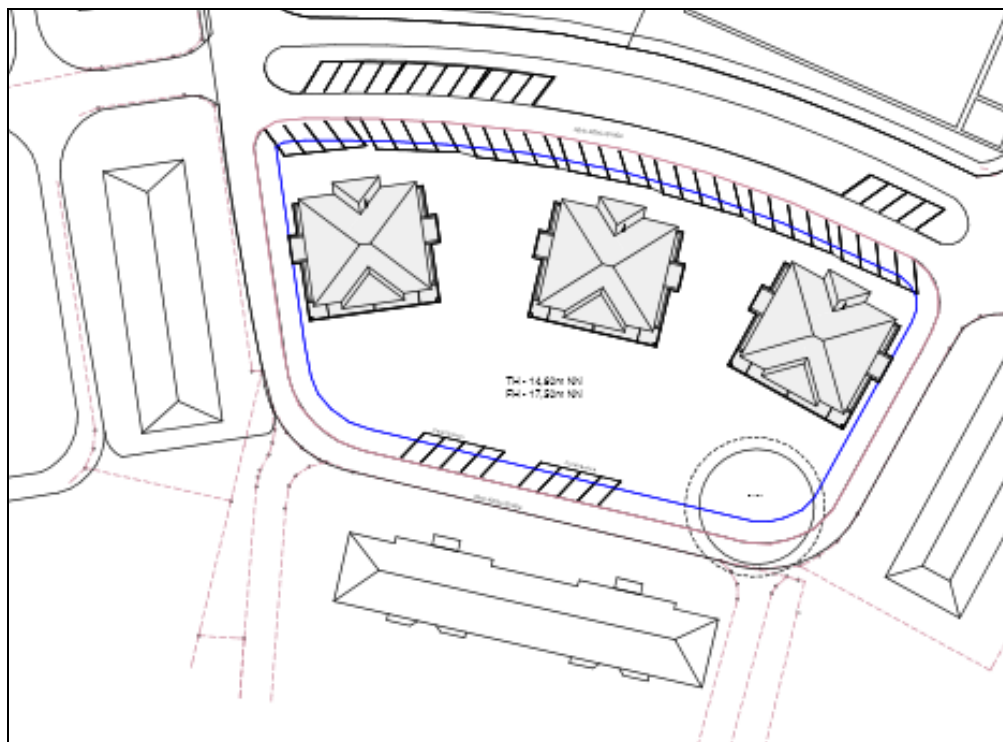


Abb.: aktuelles Baukonzept für des WA 2

## 6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

### 6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Herstellung des straßenbegleitenden Gehwegs auf der Nordseite des in Ost-West Richtung verlaufenden Straßenabschnitts der Albin-Köbis-Straße ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen erforderlich. Hierfür ist eine Rückkaufoption auf den Flurstücken 865/139 und 865/140 im Grundbuch eingetragen.

### 6.2 Verträge

Es ist vorgesehen, den Ausbau und die Finanzierung der Erschließungsanlagen vertraglich mit dem Investor zu vereinbaren.

## 7 HINWEISE FÜR DIE PLANVERWIRKLICHUNG

### Immissionsschutz

Zum Schutz von Wohnungen vor Lärm ist im Rahmen der Planverwirklichung sicherzustellen, dass der Abstand zwischen Stellplätzen und Außenwänden von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) ein Maß von 5 m nicht unterschreitet.

### Bodendenkmale

Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

- a) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will
- b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hie durch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

### Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. 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 ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

### Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

### Schutz des Mutterbodens

Bei den Erd- und Bodenarbeiten ist der kulturfähige Oberboden gesondert abzutragen, separat fachgerecht in Mieten zu lagern und nach der Herstellung des Planums unverzüglich auf die geplanten Vegetationsflächen wieder aufzubringen. Dabei sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere der DIN 18915 zu berücksichtigen.

## **8 ANLAGEN**

- FFH-Vorprüfung 2010: Feststellung der Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsprüfung gem. Ziff. 7 des Gemeinsamen Erlasses vom 16.07.2002
- FFH-Vorprüfung 2017 bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304)
- Erfassung der § 18 NatSchAG M-V sowie nach Baumschutzsatzung HRO geschützten Bäume