

<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: Zentrale Steuerung Kämmereiamt Ortsamt Ost Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Eigenbetrieb KOE</p>	<p>Datum: 27.09.2019</p> <p>fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen</p> <p>bet. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski</p> <p>bet. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus</p>	
<p><b>Bebauungsplan Nr. 15.W.201 "Wohngebiet Neue Hufe, Langenort" Aufstellungsbeschluss</b></p>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
22.10.2019	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Vorberatung
26.11.2019	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
27.11.2019	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
28.11.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
04.12.2019	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Für eine im Stadtteil Gehlsdorf gelegene ca. 4 Hektar große Fläche, begrenzt:
- im Süden: durch den öffentlich gewidmeten Weg „Langenort Hufe“ einschließlich Kreuzungsbereich Fedor-Schuchardt-Straße,
  - im Westen: entlang der Grenze des Flurstücks 11/17 (Flur 1, Gemarkung Gehlsdorf) zwischen der Fedor-Schuchardt-Straße und dem Weg „De Drift“,
  - im Norden: entlang der Grenze des Flurstücks 11/17 (Flur 1, Gemarkung Gehlsdorf) parallel zum Weg „Langenort Hufe“ mit einer Tiefe von ca. 185 Metern,
  - im Osten: entlang der Grenze des Flurstücks 11/17 (Flur 1, Gemarkung Gehlsdorf) in Verlängerung des südlich angrenzenden Baugebietes

(Abgrenzung gemäß Plan der Anlage 1)

soll gemäß § 2 (1) Satz 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 15.W.201 „Wohngebiet Neue Hufe, Langenort“ aufgestellt werden.

Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum auf Flächen, welche derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet sind.

2. Nach Einführung der BauGB-Novelle vom Mai 2017 sind für die Fläche die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen der Anwendbarkeit des §13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - erfüllt. Demnach und gemäß § 13 b BauGB i. V. m. 13a und 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hierbei wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschlussvorschriften:

§ 22 (2) Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)

§ 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

bereits gefasste Beschlüsse:

--

#### **Sachverhalt:**

Für eine ca. 4 Hektar große Fläche entlang des Weges „Langenort Hufe“ (umfasst im Wesentlichen das Flurstück 11/17, Flur 1 der Gemarkung Gehlsdorf) soll ein Bebauungsplan nach §13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die kurzfristige Entwicklung von Wohnbauflächen zu schaffen. Die Fläche ist zurzeit größtenteils als Ackerfläche genutzt, befindet sich vollständig im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und ist planungsrechtlich derzeit dem Außenbereich zugeordnet. Die Flächen im Geltungsbereich sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Wohnbaufläche Nr. W.15.4 dargestellt. Auf der Fläche könnten nach jetzigem Erkenntnisstand ca. 40 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern entstehen. Damit soll der anhaltenden und dringenden Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum und beabsichtigten Haustypologien weiterhin entsprochen werden, da gegenwärtig kaum noch Flächen dieser Angebotskategorie zur Verfügung stehen. Angestrebt wird eine Ein- bis Zweigeschossigkeit in offener Bauweise.

Nach Einführung der BauGB-Novelle vom Mai 2017 sind für die Fläche die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen der Anwendbarkeit des §13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - erfüllt, da es keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter - Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - gibt und der Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben anstrebt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren wird die Grundfläche des B-Planes von weniger als 10.000 Quadratmetern im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 keinesfalls überschritten werden.

Unmittelbar am westlichen Geltungsbereich angrenzend befinden sich schützenswerte Biotope (nach § 20 NatSchAG M-V) und Waldflächen bzw. entlang der östlichen

Grundstücksgrenze wertvolle Baumbestände. Diese sind unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben für Schutzgüter und gemäß dem Umweltqualitätszielkonzeptes der Hanse- und Universitätsstadt zu erhalten.

In der Konsequenz des §13b i. V. m. dem §13a BauGB hat nicht zwingend ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erfolgen. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes weiterhin beachtlich und so wurden bereits im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses die Artengruppen am Standort bewertet und ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet sowie ein grünordnerischer Fachbeitrag beauftragt, wo diese dann weitestgehend Berücksichtigung finden.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB setzt voraus, dass das Verfahren bis zum 31. Dezember 2019 durch Aufstellungsbeschluss förmlich eingeleitet und der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum 31. Dezember 2021 gefasst ist. Zur Feststellung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB wurden neben den umwelt- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen ebenfalls im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses bereits die Erarbeitung des Bebauungsplanes, die Schalltechnische Untersuchung sowie die Erarbeitung eines Fachbeitrages zum Wasserhaushalt beauftragt.

### Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Planung trägt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51102

Bezeichnung: Stadtentwicklung und städtebauliche Planung

Haushalts-jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Aufwendungen	Ein-zahlungen	Auszahlungen
2017	56255010 / Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen		29.600 €		
	76255010 / Auszahlungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanungen				29.600 €
2018	56255010 / Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen		39.300 €		
	76255010 / Auszahlungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanungen				39.300 €
2019	56255010 / Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen		11.300 €		
	76255010 / Auszahlungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanungen				11.300 €
2020	56255010 / Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen		4.500 €		
	76255010 / Auszahlungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanungen				4.500 €

Planungskosten: 84.700 € (davon 79.700 € bereits vertraglich gebunden)

Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

liegen nicht vor.

werden nachfolgend angegeben

Claus Ruhe Madsen

**Anlage/n:**

Übersichtsplan zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15.W.201 „Wohngebiet Neue Hufe, Langenort“, Abgrenzung des Geltungsbereiches



Übersichtsplan zur Aufstellung  
des Bebauungsplans Nr. 15.W.201 "Wohngebiet Neue Hufe, Langenort"