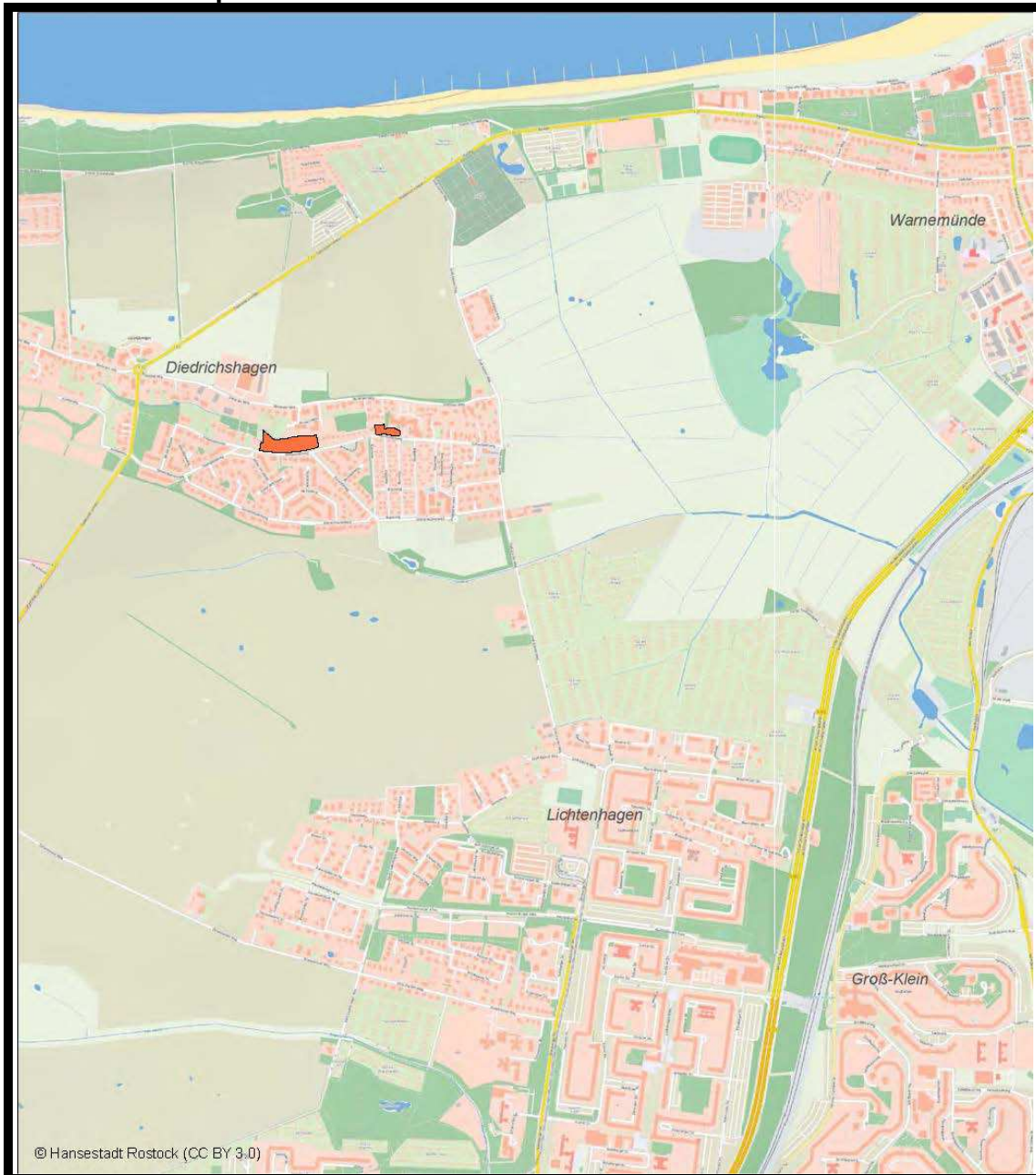


# Übersichtsplan



# Hansestadt Rostock

## Begründung zum

## Bebauungsplan Nr. 01.W.140

für das Gebiet Diedrichshagen, "Nördlich des Streuwiesenwegs",  
zwischen dem Streuwiesenweg und dem Diedrichshäger Bach

Gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft vom 06.09.2006

ausgefertigt am 02. OKT. 2006



Oberbürgermeister



# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.W.140

für das Gebiet Diedrichshagen, "Nördlich des Streuwiesenwegs",  
zwischen dem Streuwiesenweg und dem Diedrichshäger Bach

Inhalt:

	Seite
I. Ziel und Zweck der Planung	3
II. Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
III. Lage und Umfang des Plangebiets	7
IV. Naturräumliche Bedingungen, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel	9
V. Bauliche und sonstige Nutzung, Planungsinhalte	10
VI. Verkehrserschließung	13
VII. Technische Infrastruktur	13
VIII. Immissionsschutz	14
IX. Verhältnis zur Grünordnungsplanung	14
X. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung, - Flächenübersicht, - Kosten	15
Beiblatt zur Begründung mit Kennzeichnung der Waldsituation	16

## I. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei Teilgebieten, die sich zwischen dem weitgehend umgesetzten und kompakt bebauten Gebiet des Bebauungsplans Nr. 01.W.23 für das Wohngebiet „Am Streuwiesenweg“ und der ebenso kompakt bebauten Ortslage Diedrichshagen befinden. Die beiden Teilgebiete selbst sind auch vollständig bebaut.

Damit nehmen die Teilgebiete des Bebauungsplans unstrittig am im Zusammenhang bebauten Ortsteil Diedrichshagen teil. Also entwickelt der § 34 BauGB in diesem unbeplanten Innenbereich vollständig seine Wirkung.

In diesen Gebieten richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nach der Eigenart der näheren Umgebung, in die sie sich einfügen müssen. Ebenso müssen die Erschließung gesichert sein und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Nach § 34 Abs. 2 BauGB gilt weiterhin: „Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 2 Abs. 5 BauGB erlassenen Verordnung (BauNVO) bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der (Baunutzungs-) Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; ... .“

In der Praxis ergeben sich aus der Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung und im Bebauungsplangebiet selbst erhebliche Schwierigkeiten, eine eindeutige Zuordnung zu einer der Kategorien der BauNVO und damit zur zulässigen Art der baulichen Nutzung vorzunehmen.

In der näheren Umgebung sind als prägende Merkmale ein größeres Hotel, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie kleinteilige Wochenendhäuser und Bungalows für ein vorübergehendes Wohnen vorhanden.

Dabei werden auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut wird, sehr unterschiedliche Merkmale entwickelt.

Daraus ergibt sich ein immerwährender Konflikt zwischen der Zuordnung zu einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und einem Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 3 BauNVO). Ebenso ist die Ableitung einiger prägender Merkmale für das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksfläche die überbaut werden soll und die Bauweise für beide Teilgebiete des Bebauungsplans nicht in jedem Fall einfach gegeben.

Durch die fast vollständige Realisierung des direkt angrenzenden Bebauungsplangebiets Nr. 01.W.23 „Am Streuwiesenweg“ sind alle notwendigen Erschließungsanlagen vorhanden und daher die Erschließung gesichert.

Aus diesem Grunde ist auch ein verstärkter Druck zur Klärung der zulässigen Art der Nutzung verständlich, da immer mehr Baubegehren bzw. auch Erhaltungswünsche sowohl für ein dauerndes Wohnen als auch die Erholungsfunktion im Rahmen eines Wochenendhausgebiets zu verzeichnen sind.

Da diese wertvolle Fläche im Stadtorganismus nach geordneter Nutzung verlangt, ist es erforderlich, zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hier mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung tätig zu werden und für die verschiedenen Interessen der Eigentümer, Nutzer und Pächter Planungssicherheit und für die Bauaufsichtsbehörden Entscheidungssicherheit zu schaffen. Die Umsetzung der Planung soll in Übereinstimmung mit den Interessen der Betroffenen und den bestehenden Möglichkeiten erfolgen. Das vorliegende Bebauungsplangebiet soll nach seiner überwiegend vorliegenden Prägung und Eignung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

## II. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Ortsteil Diedrichshagen unterliegt u.a. aufgrund seiner Nähe zur Ostsee einem erheblichen Ansiedlungsdruck.

Um diese Entwicklung zu steuern und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, wurde bereits sehr früh die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.W.23 für das Wohngebiet „Am Streuwiesenweg“ beschlossen und durchgeführt.

Dazu wurde die Fläche des Bebauungsplans aus der Fortgeltung des nach § 246a BauGB (a.F.) "Übergangsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands" i.V.m. § 233 Abs. 3 BauGB (n.F.) "Allgemeine Überleitungsvorschriften" übergeleiteten und seinerzeit als Flächennutzungsplan fortgeltenden Generalbebauungsplans der Hansestadt Rostock ausgenommen.

Der Bebauungsplan Nr. 01.W.23 für das Wohngebiet "Am Streuwiesenweg" erfuhr im Aufstellungsverfahren auch Änderungen in seinem Geltungsbereich.

Daher nehmen die hier vorliegenden Flächen, die ursprünglich dem Bebauungsplan Nr. 01.W.23 zugeordnet waren, nicht mehr an seinem Geltungsbereich teil.

Gleichzeitig mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock wurde der vorliegende Bebauungsplan über die wesentlichen Teile des Verfahrens im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Da der Flächennutzungsplan zwischenzeitlich wirksam geworden ist, und die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den dortigen Darstellungen übereinstimmen, wird der Bebauungsplan nun nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens ist das Baugesetzbuch in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), maßgeblich.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren u.a. angewandt werden, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Diese neue Regelung des § 13 BauGB soll ergänzend zu der Ausgestaltung der Umweltprüfung als Regelverfahren ein von den Voraussetzungen her eng begrenztes, vereinfachtes Verfahren zur sachgerechten Behandlung von solchen Bauleitplänen fortentwickeln, bei denen von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. In solchen Fällen kann von den in der Sache auch nicht erforderlichen umweltbezogenen Verfahrensanforderungen abgesehen werden. Dies bedeutet, dass die integrierte Umweltprüfung keine Anwendung findet, wenn sie zur Verbesserung der bauleitplanerischen Abwägung nicht beitragen kann.

Diese auf begrenzte Sachverhalte beschränkte Regelung stellt europarechtskonform eine abstrakt-generelle Artfestlegung nach Artikel 3 Abs. 5 der Plan-UP-Richtlinie dar und entspricht den Empfehlungen der Unabhängigen Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs.

Es ist sichergestellt, dass Bauleitpläne nach § 13 BauGB keine erheblichen Umweltauswirkungen haben können, insbesondere nicht im Hinblick auf Art und Größe der in ihrem Rahmen zulässigen Projekte, auf die Bedeutung der Pläne für die Einbeziehung von Umwelterwägungen, die relevanten Umweltprobleme etc.

Der vorliegende Fall erfasst Gebiete nach § 34 BauGB, in denen die Eigenart der näheren Umgebung unberührt gelassen wird. Dies entspricht der Ausnahmemöglichkeit für Pläne zur Nutzung kleiner Gebiete auf lokaler Ebene im Sinne von Artikel 3 Abs. 3, 1. Alternative der Plan-UP-Richtlinie.

Der vorliegende Bebauungsplan soll in einem Gebiet nach § 34 BauGB eine ordnende Funktion ausüben.

Allein aufgrund der Größe des Bebauungsplangebiets ist auch sichergestellt, dass eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.

Es werden nur kleinräumige Strukturen wie der vorhandene Straßenzug, die direkt angrenzende Bebauung und die gegenüberliegende Straßenfront von der Planung berührt.

Weiterhin kann von den Möglichkeiten des vereinfachten Verfahrens nur Gebrauch gemacht werden, wenn zusätzlich die unter Absatz 1 Nr. 1 und 2 genannten Voraussetzungen vorliegen. Sie sollen sicherstellen, dass in keinem Fall Planungen im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, die europarechtlich bedeutsame erhebliche Umweltauswirkungen auslösen können.

Das heißt, durch den Bebauungsplan darf

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern [Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V] GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2129 - 7 vom 09. August 2002) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden und

und es dürfen

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Allein die geringe Größe und die getroffenen Festsetzungen im Rahmen der Prägung nach § 34 BauGB stellen sicher, dass der Prüfwert, der eine Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde, nicht erreicht werden kann.

Auch die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB aufgeführten Belange der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken anderer Gebiete außerhalb des Bebauungsplans erkennbar.

Aufgrund des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der formalen frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Dies erfolgt auch unter Berücksichtigung der im Vorfeld mehrfach geführten Beteiligung der Bürger:

- Am 25.08.2004 erfolgte eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit auf einer gemeinsamen Ortsbeiratssitzung der Ortsbeiräte Warnemünde und Rostocker Heide/ Markgrafenheide in Markgrafenheide. Der interessierten Öffentlichkeit wurde dabei anhand der Unterlagen vielfältig Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
- In räumlicher Nähe zum Bebauungsplangebiet erfolgte auf dem Reiterhof Blohm am 14.10.2004 eine vorgezogene Bürgerinformation für die Betroffenen. Dabei wurden wiederum eingehende Erörterungen vorgenommen.
- In Ergänzung dieser vorgezogenen Unterrichtung wurde den betroffenen Eigentümern am 15.02.2005 im Amt für Stadtplanung der Hansestadt Rostock Gelegenheit zur detaillierten Einsichtnahme und Äußerung gegeben.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung vom 09.01.2006 bis zum 10.02.2006 durchgeführt. Bei der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs im "Städtischen Anzeiger" am 29.12.2005 wurde darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Ebenso wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Von ihnen wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahme mit Schreiben vom 22.12.2005 eingeholt.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wurde von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

§ 4c BauGB (Monitoring) wird nicht angewandt.

Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen eingegangen, die zu folgenden geringfügigen Änderungen gegenüber dem öffentlich ausgelegten Entwurf Anlass gaben.

1. Die als Angebotsplanung vorgesehenen Flächen, die mit Gerechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten waren, wurden auf Anregung der Betroffenen Eigentümer und Nutzer aus den vorgesehenen Festsetzungen entlassen.
2. Die ursprünglich als nachrichtliche Übernahme vorgesehenen Regelungen zum Waldabstand (30 m) wurden auf Anregung der Landesforst als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB aufgenommen.
3. Redaktionelle Ergänzungen der Begründung wurden ebenfalls in geringfügigem Maße vorgenommen. Ein ergänzendes Verfahren wurde nicht notwendig, da die Änderungen auf Anregung der Betroffenen erfolgten bzw. nur eine andere rechtssystematische Zuordnung ohnehin geltender Einschränkungen der baulichen Nutzungen in den Waldabstandsflächen bedeuten.

Nach Prüfung aller bekannt gewordenen Belange wird der Bebauungsplan Nr. 01.W.140 für das Gebiet Diedrichshagen, „Nördlich des Streuwiesenwegs“, zwischen dem Streuwiesenweg und dem Diedrichshäger Bach, aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVObI. M-V S. 690), nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zu seiner Rechtskraft bedarf es der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses.

### III. Lage und Umfang des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von etwa 1 ha (9.706 m<sup>2</sup>), die sich auf zwei Teilgebiete mit ca. 7.908 m<sup>2</sup> im Westen und 1.798 m<sup>2</sup> im Osten aufteilt. Die gesamte Fläche wird nun als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Flächen befinden sich sehr zentral innerhalb der Ortslage Diedrichshagen im Stadtteil Warnemünde. Die Ortslage und der Stadtteil sind von der bevorzugten Lage an der Ostseeküste und dem begleitenden Küstenschutzwald geprägt. Der Erholungs- und Wohnwert ist entsprechend hoch einzustufen.

Die Umgebung des Bebauungsplangebiets ist überwiegend baulich und von tangierendem Wald geprägt.

Die bauliche Prägung erfolgt durch den kompakt, aber sehr differenziert bebauten ungeplanten Innenbereich des Ortsteils Diedrichshagen mit seinen von alters her überkommenen (Bauernhöfe, ländliche Einzelgebäude und neue Einfamilienhäuser) und neuen baulichen Strukturen (Hotels und größere, mehrgeschossige Wohnanlagen) sowie durch das neue Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 01.W.23 „Am Streuwiesenweg“.

Nördlich begrenzt der Diedrichshäger Bach die Teilflächen des Bebauungsplangebiets und im Süden werden sie von der Erschließungsstraße „Am Streuwiesenweg“ tangiert. Der Diedrichshäger Bach wurde in Teilabschnitten in den letzten Jahren saniert und ist teilweise noch verrohrt (auch im Baugebiet WA 2). Er trennt die Teilgebiete des Bebauungsplangebiets von den rückwärtigen Grundstücken am „Stolteraer Weg“.

Die ursprünglich vorgesehene Planung sah die Einbeziehung auch der dazwischen befindlichen Flächen (Streuwiesenweg 15 - 25) vor.

Da dort aber aufgrund der Lage innerhalb des Waldabstandes die Planung ins Leere gegangen wäre und in Ermangelung der Umsetzbarkeit der angestrebten Planungsziele kein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben ist, werden nur noch die beiden verbleibenden Teilbereiche in die Planung einbezogen.

Auf diesen Flächen ist es möglich, durch planungsrechtliche Regelungen eine Entwicklung aufgrund der gegebenen Prägung zu befördern und steuernd einzugreifen.

Die vorhandenen, nicht von der Planung erfassten Grundstücke, erfahren keine planungsrechtlichen Regelungen und werden der Entwicklung im Rahmen des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) überlassen. Aufgrund der Regelungen des § 20 (Abstand baulicher Anlagen zum Wald) des Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 8. Februar 1993 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Gesetz zur Änderung des Landeswaldgesetzes (LWaldG) -1. ÄndGLWaldG- vom 18. Januar 2005 (GVOBl. M-V S. 34) zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten-, sind keine Grundlagen für eine Entwicklung im Rahmen einer Bauleitplanung gegeben.

Möglicherweise sind im Rahmen einzelner Bauanträge und entsprechender Abstimmungen auf der Grundlage des § 34 BauGB und der Waldabstandsverordnung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes mit Zustimmung der Forstbehörde Lösungen zu erreichen, die eine Bebauung bzw. Erweiterung bestehender baulicher Anlagen, deren Umnutzung (Um-, Ausbau- und Erweiterungsbaumaßnahmen) oder Neuerichtung ermöglichen. Bestehende bauliche Anlagen unterliegen ohnehin dem Bestandsschutz.

Dazu ist auch das Beiblatt zur Begründung mit Kennzeichnung der Waldsituation zu beachten.

Aufgrund der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V S. 166) nach § 20 Abs. 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes können nach dem dortigen § 2 Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden bei

1. Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen, Bootsschuppen und Nebenanlagen i.S. des § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz), zuletzt geändert worden ist.
2. Gebäuden mit einer traufseitigen Wandhöhe bis zu 5 m, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung i.S. des § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und § 201 des Baugesetzbuches dienen, höchstens 150 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche haben und zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind,
3. unterirdischen Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und im Bereich des Waldabstandes vollständig überdeckt sind,
4. Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen
5. Bebauungen, die ihrer Zweckbestimmung entsprechend notwendigerweise unmittelbar im oder am Wald stehen und dem allgemeinen Besucherverkehr dienen, wie Waldhütten ohne Übernachtungsmöglichkeiten, Aussichtstürme und -plattformen oder Bauplätze
6. Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Nach dem dortigen § 3 Abs. 2 können von der Regelung nach Abs. 1 Satz 1 Ausnahmen zugelassen werden bei

1. Vorhaben nach § 34 BauGB, die sich an bestehende Bebauung anschließen und Vorhaben gem. § 35 Abs. 4 BauGB, sofern in beiden Fällen der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird,
2. Vorhaben, bei denen dauerhaft gewährleistet ist, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

Die Verbote des dortigen § 3 Abs. 1 Satz 1 gelten ohnehin nicht für Vorhaben nach § 34 BauGB, wenn diese zur Schließung von Baulücken innerhalb einer bestehenden Bebauung, die den gesetzlichen Mindestabstand unterschreitet, durchgeführt werden.



#### **IV. Naturräumliche Bedingungen, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel**

Aufgrund seiner langjährigen Nutzung, die kleingärtnerischen Ursprungs war und über eine Wochenendhausnutzung teilweise zur Wohnnutzung führte, ist ein teilweise prägender Baumbestand vorhanden. Zum Schutz des vorhandenen Großgrünbestands wird vollständig auf die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29. November 2001 (Städtischer Anzeiger, 12. Dezember 2001, S. 19) abgestellt.

Danach sind die dortigen Bestimmungen im Falle von notwendigen Baumfällungen zur Umsetzung der bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung zu beantragen und umzusetzen.

Daneben wurden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Damit wurde gleichzeitig die Freihaltung bzw. Sicherung des Gewässerschutzstreifens nach § 81 Landeswassergesetz M-V i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB vorgenommen.

Mit dieser nachrichtlichen Übernahme erfolgt der Schutz des Ufers des Diedrichshäger Bachs im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Danach ist innerhalb der in Teil A-Planzeichnung- festgesetzten Flächen (**A**), die von der Bebauung freizuhalten sind, die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Bäume und Sträucher dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Es bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anzeichen auf ein mögliches Vorhandensein von Kampfmittelbelastungen, Altlasten oder Bodendenkmalen. Allerdings sind solche Funde oder Vorkommen nie auszuschließen. Daher gilt:

##### - Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S 12ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

##### - Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

##### - Kampfmittel

Tiefbauarbeiten sind immer mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten dabei kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige mit dem Munitionsbergungsdienst im Zusammenhang stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die städtische Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

##### - Bohrungen

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.

## V. Bauliche und sonstige Nutzung, Planungsinhalte

### Art der Nutzung:

Mit der vorliegenden Planung sollen die zwei Teilflächen nun in Übereinstimmung mit den privaten Bauinteressen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Damit soll die bestehende Wohnnutzung ausgedehnt und konsolidiert werden.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) werden die Arten der Nutzung:

- Wohngebäude, - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die Arten der Nutzung:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Die Arten der Nutzung:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Diese Festsetzungen nach §1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO wurden getroffen, um den angestrebten Wohnwert der Baugrundstücke zu sichern und keine immissionsbefördernden, flächenverbrauchenden und verkehrsintensiven Nutzungen zuzulassen ohne den Gebietscharakter zu beeinträchtigen.

### Maß der baulichen Nutzung:

Für die allgemeinen Wohngebiete wurde als höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 festgesetzt. Dadurch ergeben sich Dichten, die sowohl eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen, als auch eine dem Standort angepasste Auflockerung sichern.

In Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (I) und der zulässigen Traufhöhe (TH) von etwa 4,5 m über anstehendem Gelände sind alle Voraussetzungen geschaffen, hier auch in Anlehnung an das südlich angrenzende Wohngebiet weitgehend übliche Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zu errichten. Gerade Doppelhäuser sind aufgrund ihrer platzsparenden Eigenschaften geeignet, auf den bestehenden schmalen Flurstücken eine sinnvolle Bebauung durchzuführen.

Aufgrund des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wurde entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) unzulässig ist. Diese Einschränkung erfolgte zur Vermeidung einer zu großen Dichte der Bebauung besonders unter dem Aspekt des Schutzes der bestehenden Gehölze.

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) wurde nach § 12 Abs. 6 BauNVO bestimmt, dass Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ab einem Abstand von 6 m von der Grundstücksgrenze zum Streuwiesenweg zulässig sind. Dies erfordert die Funktion und relativ starke Nutzung der Gehwege am Streuwiesenweg, die für viele Anwohner den regelmäßigen Weg zu den Bushaltestellen sichern. Im Falle des Ein- und Ausparkens wird es so ermöglicht, den öffentlichen Raum von zeitweilig haltenden Fahrzeugen weitgehend freizuhalten. Auch werden damit Ziele des Bebauungsplans Nr. 01.W.23 für das Wohngebiet „Am Streuwiesenweg“ aufgegriffen, die auch gegen eine Nutzung der Vorgärten für den ruhenden Verkehr gerichtet sind.

Mit den Baugrenzen werden die bestehenden bebauten Bereiche, die nach Landeswasserrecht und im Sinne des Landeswaldrechts bebaubaren und nicht überbaubaren Bereiche festgeschrieben.

Der angestrebten räumlichen Ordnung entlang des erschließenden Straßenraums wird ebenfalls mit den Baugrenzen entsprochen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurde nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) auf 2 begrenzt. Damit wird ganz allgemein einer übermäßigen Nutzungsdichte auf den stark mit Gehölzen bewachsenen Grundstücksflächen vorgebeugt.

Zur Sicherung des Waldabstandes (30 m) nach § 20 Landeswaldgesetz M-V sind in der Planzeichnung nach § 9 Abs.1 Nr. 10 Flächen festgesetzt worden (**B**), die von der Bebauung freizuhalten sind. Auf diesen Flächen ist im Sinne des § 20 Abs. 1 LWaldG M-V die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

Ebenso können in Anlehnung an § 2 Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden bei

- Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen, Bootsschuppen und Nebenanlagen i.S. des § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- unterirdischen Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und im Bereich des Waldabstandes vollständig überdeckt sind,
- Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen,
- Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes gilt nicht für

- vor die Außenwand vorragende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände, sowie Vorbauten, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand treten,
- unbedeutende bauliche Anlagen wie Pergolen und Fahrradunterstände, deren Rauminhalt 10 m<sup>3</sup> nicht übersteigt,
- standortgebundene Transformatoren, Schalt-, Regler- oder Pumpstationen bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und 4 m Höhe,
- Einfriedungen, Werbeanlagen, Aufschüttungen, Stützmauern, soweit sie nicht höher als 2 m sind.

Weitere Ausnahmemöglichkeiten der Waldabstandsverordnung wurden nicht als Ausnahmemöglichkeit übernommen, da sie aufgrund des Gebietscharakters und der konkreten Lage ohnehin ausscheiden.

So werden die Regelungen des Landeswaldgesetzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans als dessen Festsetzungen nach § 9 BauGB in gleichem Sinne wirksam.

Eine Beteiligung der Forstbehörde bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit seiner Rechtskraft nicht mehr erforderlich.

Da die südliche Grenze des Bebauungsplangebiets die Straße „Streuwiesenweg“ darstellt und im dortigen Bebauungsplan festgesetzt und in der Folge eine tatsächliche Straßenbegrenzungslinie entstanden sind, wurde auf deren Festsetzung verzichtet.

Ebenso ist die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche nicht notwendig, da sie bereits besteht und planungsrechtlich gesichert ist.

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, für die gleichzeitig Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt wurden, wurde nach § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig sind.

Damit werden diese Flächen eindeutig vor einer baulichen Nutzung geschützt.

Für die dort befindlichen Gehölze wurde festgesetzt, dass sie während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen sind. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Kronen-Traubereich hinausgehenden Fläche sind unzulässig. Bei natürlichem Abgang sind sie durch standortgerechte, heimische Laubgehölzarten zu ersetzen. Damit wird grundsätzlich auch den Bestimmungen des Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) entsprochen.

Auf diesen Flächen ist weiterhin die Verwendung standortfremder und nichtheimischer Gehölzarten ausgeschlossen.

Damit wird der vorhandene wertvolle Bestand in seiner Qualität und seinem Umfang gesichert.

Zu einer weiteren Verbesserung der Situation des Naturhaushalts führt der festgesetzte Abriss von Nebengebäuden innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern.

Für die notwendigen und zulässigen Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken sowie die befestigten Nebenflächen innerhalb der Baugebiete mit mehr als 25 m<sup>2</sup> zusammenhängender Fläche, die keiner betriebsbedingten Verkehrsbelastung ausgesetzt sind, wurde bestimmt, dass sie in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszuführen und mit begrünungsfähiger Oberfläche herzustellen sind (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

Entlang des bestehenden Verbindungsweges zwischen der Straße „Streuwiesenweg“ und der Wohnanlage „An der Koppel“ am Stolteraer Weg, wurde begleitend eine Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Dies soll einer räumlichen Einengung vorbeugen und der Durchsetzung von Sicherheitsbedürfnissen dienen.

Im östlichen WA 2 wird ein Leitungsrecht festgesetzt, um Flächen für die Umverlegung des verrohrten Teils des Diedrichshäger Bachs zu sichern.

Damit wird unter gleichzeitiger Nutzung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ein ausreichend breiter Bereich für diese Maßnahme gesichert, der gleichzeitig eine sinnvolle Grundstücksnutzung ermöglicht. Dazu sind auch die Erläuterungen im Kapitel -VII. Technische Infrastruktur- zu beachten.

Mit den Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Befestigung von verkehrlich genutzten Nebenflächen, Ausschluss standortfremder und nichtheimischer Gehölze auf bestimmten Flächen, Beseitigung von Nebengebäuden innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern), zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie den Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB soll erreicht werden, dass möglichst wenig der Bestandteile des natürlichen Bewuchses beeinträchtigt werden und der durchgrünte Charakter des Gebiets erhalten bleibt und verbessert wird.

Hinsichtlich der nachrichtlichen Übernahmen (Gewässerschutzstreifen nach § 81 Landeswassergesetz M-V) wird auf die dortigen Regelungen verwiesen.

Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V zur zulässigen Dachform und Dachneigung in den allgemeinen Wohngebieten (Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35° - 49°), zu den Standorten von beweglichen Abfall- und Wertstoffbehältern (Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung) und zu den Einfriedungen, sie sind zum öffentlichen Raum nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, dienen der Aufrechterhaltung der gestalterischen Einbindung des Bebauungsplangebiets in die nähere Umgebung.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wurde auch bestimmt, dass die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung findet.

Mit den konkreten und standortbezogenen Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplans ist es möglich, der speziellen Situation am Standort besser zu entsprechen als mit den naturgemäß allgemeiner gehaltenen und für alle Baugrundstücke und die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke des ganzen Stadtgebiets geltenden Vorschriften der Grünflächengestaltungssatzung.

#### Artenschutz

An den Gebäuden und Gehölzen ist mit dem Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln als besonders geschützte Arten gemäß § 10 BNatSchG zu rechnen.

Auf Grundlage des § 42 BNatSchG sind Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten dieser Arten geschützt.

Die Verpflichtung zur Einhaltung dieser gesetzlichen Bestimmungen obliegt jedem Eigentümer bzw. Besitzer selbst.

Ein Antrag auf Befreiung von den Vorschriften gemäß § 62 BNatSchG ist im Rahmen der zulässigen Bebauung an die obere Naturschutzbehörde zu stellen.

Mit der Antragstellung ist das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege zwecks Abgabe einer Stellungnahme seinerseits als untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Die Befreiung nach § 62 BNatSchG kann an notwendige Auflagen gebunden sein.

## **VI. Verkehrserschließung**

Die Straße „Am Streuwiesenweg“ als südliche Begrenzung sichert vollständig die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets und nimmt auch den öffentlichen Personennahverkehr in Form der Buslinien 36 und 37 der RSAG auf.

Mit zwei Haltestellen am Ost- und Westende des Bebauungsplans ist das Gebiet hervorragend erschlossen. Auch auf der Nordseite des Streuwiesenwegs ist ein durchgängiger Gehweg vorhanden.

Für den motorisierten Individualverkehr sind die vorhandenen Anlagen ebenfalls ausreichend bemessen. Es ist durch den Bebauungsplan nicht mit einer Zunahme der Verkehrsmengen zu rechnen. Das Gebiet ist bereits bebaut und wird zumindest in den Sommermonaten intensiv genutzt.

Für den Radverkehr bestehen ebenfalls bereits gute Bedingungen. Sie wurden kürzlich durch den Ausbau eines Rad- und Wanderweges nach Elmenhorst wesentlich verbessert. Damit wird das gute Angebot durch die Lage an der Veloroute von Lütten Klein über Diedrichshagen bis zum Strand komplettiert. Auch die städtischen Einrichtungen im Stadtteilzentrum Lütten Klein sind durch den Radverkehr gut nutzbar.

## **VII. Technische Infrastruktur**

Durch die Lage des Bebauungsplangebiets am Streuwiesenweg ist der Anschluss an alle Medien der technischen Versorgung gesichert.

Öffentliche Aufwendungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen und notwendig.

Auch der Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung ist bereits gesichert.

Lediglich die notwendigen einzelnen Hausanschlüsse sind im Falle einer neuen Bebauung zu realisieren. Dazu sind die entsprechenden Anschlussanträge an die Ver- und Entsorgungsunternehmen zu stellen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 befindet sich ein verrohrter Abschnitt des Diedrichshäger Bachs.

Für eine sinnvolle bauliche Nutzung dieses Baugebiets ist es notwendig, den im Bestand überbauten Teil des dort verrohrten Diedrichshäger Bachs umzuverlegen, um eine erneute Überbauung zu vermeiden. Dazu wurde ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden öffentlichen Flächen ist hier eine Breite von 4 Metern ausreichend.

Im östlichen Bereich wird durch mit der unteren Wasserbehörde abgestimmte besondere technische Maßnahmen während der Baudurchführung nur eine Breite von 5 Metern notwendig. Die Weiterführung der Verrohrung bis zu bestehenden Anlagen wird auf dem dort angrenzenden Hotelgrundstück notwendig.

Dazu sind im Falle der Umsetzung der Planung weitergehende privatrechtliche Regelungen zwischen den Eigentümern notwendig.

Gemäß §§ 40 Abs. 2 und 43 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) ist an die öffentlichen Anlagen des Warnow- Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV) zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen. Das Errichten und Betreiben von Kleinkläranlagen ist aus wasserrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.

Am 22.12.2000 wurde die Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2000 zur Schaffung eines einheitlichen Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (WRRL) im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 327 veröffentlicht. Gemäß Artikel 25 trat sie mit der Veröffentlichung in Kraft. Wesentliches Umweltziel ist es, spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten der EU- Wasserrahmenrichtlinie- (WRRL) einen guten Zustand aller Oberflächengewässer und des Grundwassers zu erreichen.

Seitens der unteren Wasserbehörde wird davon ausgegangen, dass im Planungsgebiet alle Grundstücke an die öffentliche Schmutzwasserleitung anzuschließen sind, um die Ziele der WRRL für das Gewässer Diedrichshäger Bach zu erreichen. Es bestehen keine gültigen Wasserrechte zur Einleitung von vorgereinigtem Abwasser in das Gewässer und es werden aus den o.g. Gründen keine neuen erteilt werden. Somit sind alle anfallenden Abwässer dem Beseitigungspflichtigen gemäß § 40 Abs. 2 LWaG zu überlassen.

Das im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen oder anderweitig zu verwerten.

## **VIII. Immissionsschutz**

Das Bebauungsplangebiet ist erkennbar keinen Immissionen ausgesetzt, die im randstädtischen Bereich untypisch wären.

Lediglich die erschließende Straße „Am Streuwiesenweg“ führt auch aufgrund der dort verlaufenden Buslinien zu bestimmten aber durchaus hinnehmbaren Immissionen.

Für die Belange des Immissionsschutzes besteht also kein besonderer Untersuchungsbedarf. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan entstehen keine neuen Emissionsquellen und keine neuen, besonders schutzwürdigen Nutzungen.

## **IX. Verhältnis zur Grünordnungsplanung**

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) zuzuordnen.

Daher besteht keine Veranlassung, hier über den mit der Planung möglicherweise ermöglichten Eingriff und seinen theoretisch notwendigen Ausgleich zu befinden.

Nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), in der neuen Fassung durch Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) ist aufgrund des § 21, Verhältnis zum Baurecht, Abs. 1 über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs sind die §§ 18 bis 20 BNatSchG nicht anzuwenden.

Aufgrund des § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich also nicht erforderlich, da mögliche Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung, die dieser Bebauungsplan trifft, zulässig sind.

Da also alle denkbaren Eingriffe bereits aufgrund der Lage im Innenbereich zulässig wären, ginge eine Ermittlung von Eingriff und entsprechendem Ausgleich ins Leere.

Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung weitgehend die Potentiale von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Der Schutz bestehender Gehölze ist auch durch die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29. November 2001 (Städtischer Anzeiger, 12. Dezember 2001, S. 19) vollständig gesichert

Nach § 13 Abs. 1 LNatG M-V sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege von den Gemeinden z.B. in Grünordnungsplänen zur Vorbereitung von Bebauungsplänen näher darzustellen und bei Bedarf fortzuschreiben. Gemäß § 13 Abs. 2 LNatG M-V kann von der Aufstellung von Grünordnungsplänen abgesehen werden, wenn die Planung keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorsieht, nicht den Zielen der überörtlich bedeutsamen Erholungsvorsorge dient und nicht für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes bedeutsam ist.

Im vorliegenden Fall sind diese Anforderungen gegeben.

Es besteht keine Notwendigkeit, begleitend zu diesem Bebauungsplan einen Grünordnungsplan aufzustellen.

**X. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung,**  
**- Flächenübersicht,**  
**- Kosten**

Seitens der Hansestadt Rostock sind keinerlei Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung vorgesehen.

Die Flächen der festgesetzten Baugebiete befinden sich in privater Hand. Die mögliche Bodenordnung soll der privaten Initiative im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans überlassen bleiben.

**- Flächenübersicht:**

<b>Art der Nutzung</b>		<b>Flächengröße</b>	<b>Prozent %</b>
Allgemeines Wohngebiet WA 1	ca.	7.908 m <sup>2</sup>	81,5
Allgemeines Wohngebiet WA 2	ca.	1.798 m <sup>2</sup>	18,5
davon Flächen mit Leitungsrechten	ca.	266 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>9.706 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0</b>

**- Kosten:**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind mit der Umsetzung der Planung keine Kosten für die Hansestadt Rostock anzunehmen. Die notwendigen Erschließungsanlagen sind vorhanden und werden dem Bedarf gerecht.

Daher ist auch nicht vorgesehen, einen Erschließungsträger einzuschalten.

Beiblatt zur Begründung mit Kennzeichnung der Waldsituation

