

Übersichtsplan

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 01.SO.169
„Ortsteilzentrum Markgrafeneheide“

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

1	PLANUNGSANLASS	3
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
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
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
3	PLANUNGSINHALTE	10
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
4	FLÄCHENBILANZ	28
5	ÄNDERUNGEN AM PLANKONZEPT	29
6	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	30
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	30
6.2	Verträge	30
7	HINWEISE FÜR DIE PLANVERWIRKLICHUNG	30
8	ANLAGEN	31

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Im zentralen Bereich der Ortslage Markgrafenhöhe 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 Markgrafenhöhe 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 Markgrafenhöhe, 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 „Lebensmittelmarkt“ 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 Markgrafenhöhe. 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 m² 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 m² bis weniger als 70.000 m² ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 können im Höchsthfalle folgende Grundflächen erzielt werden:

Baugebiet	Baugebietsgröße	GRZ	zul. Grundfläche
WA gesamt	10.585 m ²	0,4	4.234 m ²
SO "Lebensmittelmarkt"	4.679 m ²	0,6	2.807 m ²
gesamt			7.041 m ²

Die im Höchsthfalle zu erzielende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 7.041 m² und unterschreitet den Schwellwert von 20.000 m² 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 m² 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 m² 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 (GVOBl. M-V 2015 S. 344)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. 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, Sportstadien, 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.

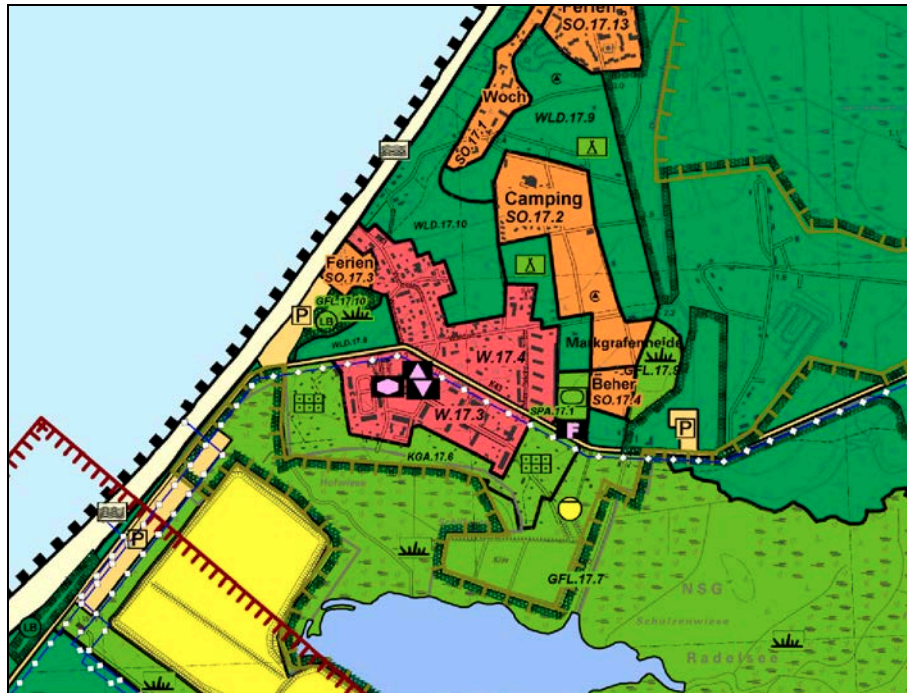


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock

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 m² 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 stadtechnische 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 stadtechnischen 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 Markgrafeneheide.

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_L) / § 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_L 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 m²,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Der Lebensmittel Discountmarkt ist Bestandteil der zulässigen Nutzungsarten und bereits errichtet worden. Mit der Beschränkung auf 800 m² 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 Eisdielen. 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 Flächenpotential 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_L) 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 m² Nutzfläche
- Läden, Geschäftshäuser: 1 Stpl. je 30-40 m² Verkaufsfläche
- Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe: 1 Stpl. je 2-6 Betten
- Handwerks- und Industriebetriebe: 1 Stpl. je 50-70m² Nutzfläche
- Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze: 1 Stpl. je 80 - 100 m² 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 m³/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 m³/h über 2 Stunden), ist ein Löschwasserbehälter im Plangebiet von 100 m³ 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 m² 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 Markgrafenhöhe, 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 worden¹. 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.

¹ Hansestadt Rostock, B-Plan 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenhöhe“, 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-/Schadungsverbot (§ 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 Einfaulungen 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. Ausflugverhalten 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 Jagdhabitats bleiben erhalten bzw. werden nur unwesentlich verändert.

Da die Fledermäuse, insbesondere Arten die in Gebäuden ihre Wochenstuben/Vermehrungshabitats 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 Markgrafenhöhe (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 Kartiererergebnisse 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 vorgehen.

Fledermäuse

Nach der ersten Begutachtung des vorhandenen Baumbestandes wurden keine geeigneten Habitats 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 Markgrafenhöhe“ ist im Jahre 2010 eine Schalltechnische Untersuchung² erarbeitet worden. Derzeit ist eine Überarbeitung des Schallgutachtens in Bearbeitung, der Entwurf mit den wesentlichsten immissionsschutzrechtlichen Aussagen liegt bereits vor.

² Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenhöhe“ 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 Geräuschimmissionen, welche durch maßgebende gewerbliche Geräuschquellen im Plangebiet an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden.

Ebenfalls waren Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs zu ermitteln und die Veränderung des Verkehrsaufkommens auf der öffentlichen Straße nach Realisierung des Planvorhabens darzustellen.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen 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 schalldämmte 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 Markgrafenhöhe 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 Zielkundenschaft 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:

Gebiet	Flächengröße in m²	Anteil an Gesamtfläche in %
WA 1	6.145	
WA 2	4.440	
WA gesamt	10.585	54,6
SO_L gesamt	4.679	24,2
Verkehrsflächen gesamt	3.241	16,7
Mischverkehrsflächen gesamt	600	3,1
Entsorgungsfläche	18	0,1
öffentliche Grünflächen	244	1,3
Geltungsbereich gesamt	19.367	100

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.

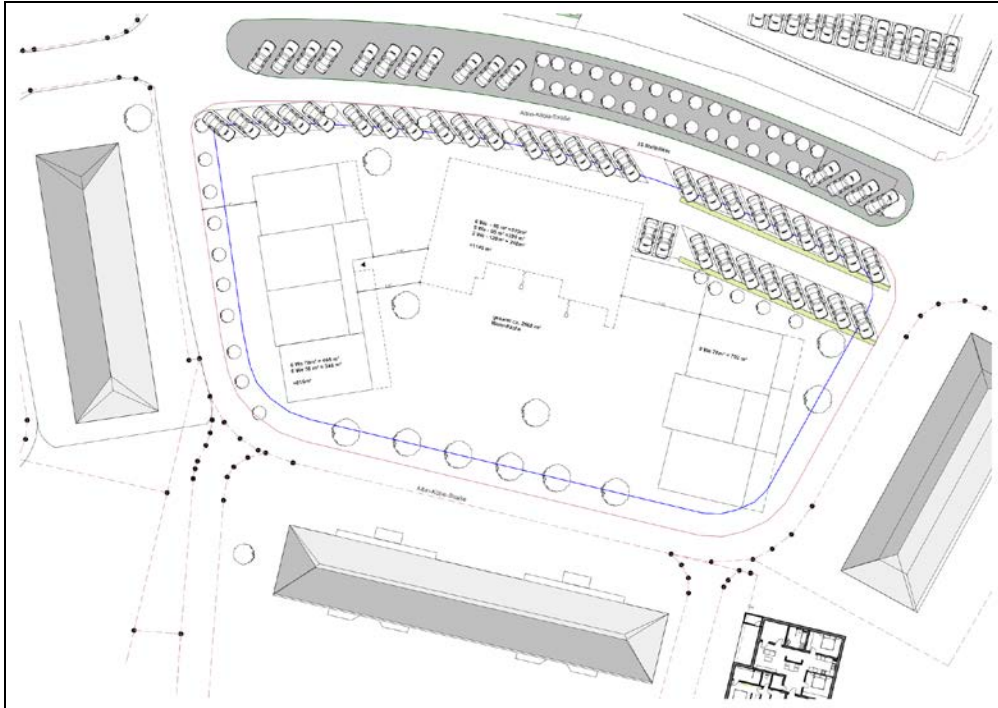


Abb.: ursprüngliches Baukonzept für das WA 2

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.

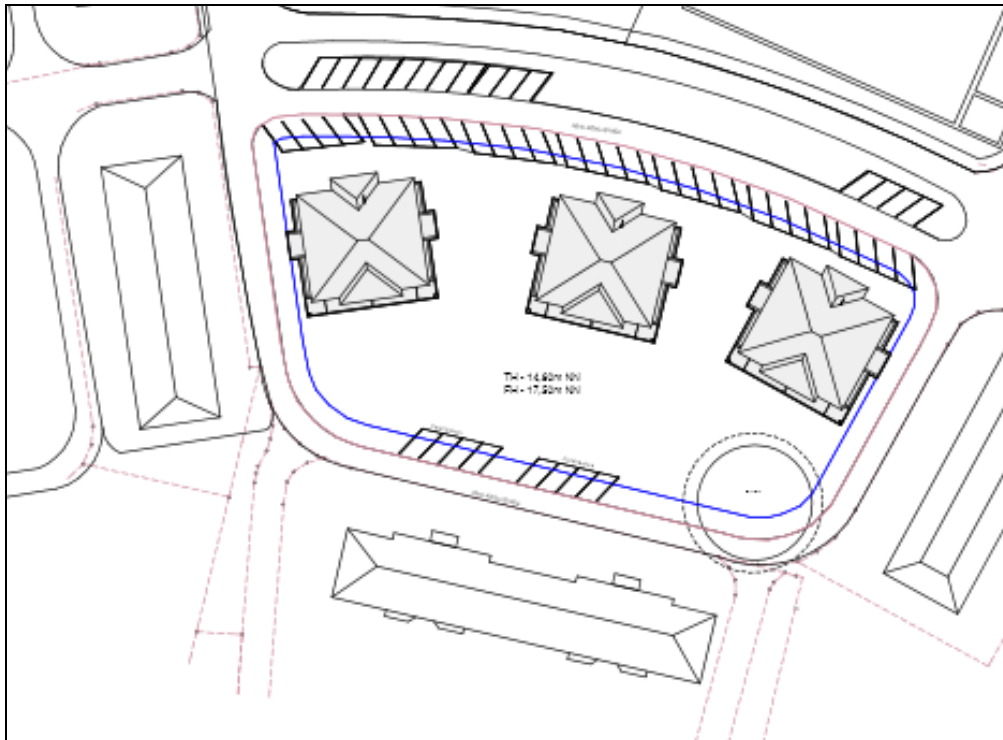


Abb.: aktuelles Baukonzept für des WA 2

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