

von: 67

Rostock, 09.03.2010  
Sachb.: Frau Landefeld  
Tel.: -8525/ Fax: -8591  
Haik.Gessulat@rostock.de  
Gz.: 67.11-05

an: 60.2

**B-Plan Nr. 09.SO.162 ‚Groter Pohl‘**

**Ermittlung erforderlicher Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen extern**

hier.: Stellungnahme von Amt 67 zum Schreiben des Investors vom 19.02.2010

Zu der von dem Investor vorgelegten Argumentation teilen wir Ihnen mit, dass das mit der Erarbeitung des GOP beauftragte Planungsbüro BHF aus Schwerin nach unserem Dafürhalten besonders große Sorgfalt und Fachkenntnis gerade bei der Bestimmung des Biotopwertes der einzelnen Biotope sowie bei der Einschätzung und Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe an den Tag gelegt hat.

Die von dem Investor angesprochenen befestigten Bereiche, die vorher als wassergebundene Flächen für Autohandel bzw. Parkplatz genutzt worden sind und auf denen sich teilweise heute noch Schutt und Ablagerungen unterschiedlicher Arten befinden, sind der Bilanzierung mit einem Biotopwert von 0 eingeschätzt worden, d. h. für diese Flächen besteht kein Ausgleichserfordernis. Da diese Flächen im Zuge der Bebauung komplett versiegelt werden, ist das Planungsbüro korrekterweise auf Grund der Vorbelastung von einem Gleichgewicht zwischen Eingriff und Ausgleich ausgegangen.

Im Bereich der angrenzenden Kleingartenanlage sind jedoch von dem Vorhaben Biotope von geringer bis mittlerer Bedeutung betroffen. Dabei handelt es sich um Biotopkomplexe der städtischen Siedlungsgebiete mit entsprechenden Gehölzstrukturen, Brachflächen und zumeist intensiv gärtnerisch gestalteten Flächen. Durch die auf den betroffenen Baufeldern SO 6 bis SO 8 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 wird im Plangebiet eine umfangreiche Neuversiegelung ermöglicht und später auch realisiert, welche insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser eine wesentliche Störung der Bodenfunktionen und eine Verminderung der Versickerung des Niederschlagswassers hervorruft.

Weiterhin kommt es zur Vergrößerung des kleinklimatischen, urbanen Belastungsraumes und zur Veränderung des Landschaftsbildes.

Diese Eingriffe sind nicht vermeidbar und daher auszugleichen.

Die Eingriffsbilanz wurde nach den Hinweisen zu Eingriffsregelung (LUNG MV 1999, Stand 2002) durchgeführt. Diese Bilanzierung ist ein Instrument zur Ermittlung des rechnerischen Ausgleichsbedarfs bei Eingriffen gemäß § 1a (3) BauGB. Hierbei werden der naturschutzfachliche Wert eines Biotops vor dem Eingriff und die Größe der durch das Vorhaben hervorgerufenen Beeinträchtigungen ermittelt und verglichen. Daraus ergibt sich schließlich das Kompensationserfordernis.

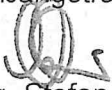
Die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet einschließlich der Baufelder SO 6 bis SO 8 erfolgte im Juni/ Juli 2009 und bildete die Grundlage für die Bilanzierung. Das Maß der Beeinträchtigungen wird anhand der Festsetzungen des B – Planes bestimmt, wobei hier die nach Baurecht mögliche Ausnutzung der Grundstücke angenommen werden muss.

Die genaue Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs in Form des Kompensationsflächenäquivalents geht aus der Begründung zum B – Plan, S. 33 ff hervor und kann dort nachvollzogen werden.

Eingriffe und Ausgleich sind ordnungsgemäß und korrekt ermittelt worden. Durch den Vorschlag neuer möglicher Kompensationsmaßnahmen in der Herrenwiese hat die Hansestadt Rostock dem Investor bereits großes Entgegenkommen gezeigt, jedes weitere Entgegenkommen seitens der HRO hätte die Übernahme der ermittelten Kosten für den Ausgleich durch die Hansestadt zur Folge.

Der Investor informierte in seinem Schreiben vom 19.02.2010 außerdem darüber, dass er von seinem „vertraglichen Rücktrittsrecht“ Gebrauch gemacht hat und von dem Kauf des Flurstückes 129/ 5 zurückgetreten ist. Somit fällt das Baufeld SO 8 aus der Bilanzierung heraus und das Gesamtkompensationserfordernis für diesen Investor verringert sich. Dies ist nach offizieller Anpassung des Erschließungsgebietes anzugleichen.

Hinsichtlich des Erschließungsvertrages mit dem Investor der BM Brezel GmbH haben wir nachträglich noch einen ergänzenden Hinweis: Alle Anpassungen und die Wiederherstellung erforderlicher Einfriedungen zwischen den Planstraßen B und C und der verbleibenden Kleingartenanlage „Groter Pohl“ sind selbstverständlich durch den Erschließungsträger zu veranlassen.



Dr. – Ing. Stefan Neubauer

67.11.05	end
67.11	Jan
67.1	J.