



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 15.WA.119

für das Wohngebiet „Warnowgarten“

in Gehlsdorf, südwestlich der Fährstraße, nordwestlich der Gehlsheimer Straße,
nordöstlich des Ballastweges und südöstlich des Blockweges.

Begründung

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 02.06.1999

ausgefertigt am 09.06.99



.....
Oberbürgermeister

	Inhalt	Seite
1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Planungserfordernis, Geltungsbereich	3
3.	Rechtsgrundlagen	4
4.	Lage und Situation des Plangebietes, Planungsvorgaben	4
5.	Grundzüge der Planung	5
6.	Bauliche und sonstige Nutzung	5
7.	Verkehr	7
8.	Technische Infrastruktur / Altlastenverdacht	8
9.	Grünordnung	10
10.	Flächenbilanz	13
11.	Kostenschätzung	13
12.	Maßnahmen zur Plandurchführung / Sonstiges	14
13.	Immissionsschutz	15
14.	Baugestalterische Ziele	17

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadtentwicklungsplanung der Hansestadt Rostock sieht auf der Fläche im Inneren des Quartiers Fährstraße / Gehlsheimer Straße / Blockweg eine Wohnbauergänzung in offener, villenartiger Bebauung vor. Die Wohnbauerweiterung soll danach im Süden begrenzt werden durch den örtlich vorhandenen Geländeabsatz. Die südlich an diesen Geländeabsatz angrenzende Grünfläche soll als privates parkartiges Gelände weiterbestehen (in Bundesrecht übergeleiteter Generalbebauungsplan der Hansestadt Rostock, städtebaulicher Rahmenplan Gehlsdorf, Stand 1996).

Auf dem ehemals durch eine Gärtnerei genutzten Gelände soll die Errichtung von ca. 60 Wohnungen ermöglicht werden, wobei die parkartige Gebietscharakteristik gewahrt werden soll.

Mit dem B-Plan Nr. 15.WA.119 soll das dafür erforderliche Baurecht hergestellt werden.

2. Planungserfordernis, Geltungsbereich

Gemäß § 1 Abs.2 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Ergebnis eines Vorbescheidverfahrens (Vorbescheid Reg.-Nr. 012230 v. 17.08.93 und Reg.-Nr. 0611/5/0 v. 19.10.95) und umfangreicher Abstimmung zwischen den Fachämtern der HRO und mit dem Antragsteller wurde festgestellt, daß eine Bebauung des Blockinnenbereiches entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung bis zur o.a. Grenze (s.Pkt. 1.) möglich ist. Aufgrund der in der Umgebung prägenden Straßenrandbebauung (keine Blockinnenbebauung, 2. Reihe o.ä.), der planungsrechtlich zu sichernden stadttechnischen und verkehrlichen Erschließung und des teilweise erhaltenswürdigen wertvollen Baum- bzw. Gehölzbestandes sind die Voraussetzungen für eine Umsetzung der städtischen Entwicklungsabsichten auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht gegeben.

Zur Durchsetzung der Planungsziele der Hansestadt Rostock und zur Schaffung der dafür erforderlichen Erschließungsstrukturen bedarf es nach §§ 30, 125 BauGB der Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzung von Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der örtlichen Verkehrsflächen und mit entsprechenden grünordnerischen Regelungen. Das Planungserfordernis ergibt sich weiterhin aus dem Umfang der vorgesehenen Entwicklung, da die Koordination der im Plangebiet potentiell betroffenen Interessen anderer Eigentümer nicht mehr - wie typischerweise bei einem Einzelgebäude - dem Bauherrn allein im Wege des Bauantragsverfahrens überlassen werden kann, sondern eine spezifische planerische Abwägung erfordert.

Die Planaufstellung ist zudem geboten, da hiermit eine Konsolidierung der Zahl der Wohnbevölkerung erreicht werden kann. Aus diesem Grunde erklärte die Hansestadt Rostock, daß die Planung der Dekkung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dienen soll (§ 1 BauGB-MaßnG).

Eine Bebauung des südwestlich angrenzenden Gebietes (tieferliegendes Gelände) erscheint ohne B-Plan-Verfahren nicht möglich (Stellungnahme d. Amtes 67 v. 10.07.95). Eine dazu erforderliche Ausnahmeregelung nach § 19 (3) des L NatG M-V bezüglich des 100-m-Gewässerschutzstreifens ist danach nicht anwendbar. Desweiteren wurden aufgrund des wertvollen Baumbestandes die Flächen im Uferbereich sowohl im Flächennutzungsplan, als auch im Landschaftsplan und im Rahmenplan Gehlsdorf als Grünfläche dargestellt und sind somit nach den Zielen der Stadtentwicklung nicht für eine Bebauung vorgesehen. Diese Position wurde dadurch untermauert, daß dieser Bereich im o.a. Vorbescheidverfahren planungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet wird (Stellungnahme des Amtes 61 v. 11.03.96, Az. 61.03.-7/pe). Ein besonderes Planungserfordernis für diesen Bereich ergibt sich somit nur, soweit Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 8, 8a BNatSchG in diesem Bereich erforderlich und planungsrechtlich zu sichern sind.

Das Plangebiet wird somit begrenzt durch

- die vorhandene Bebauung der Fährstraße (Südseite) im Nordosten,
- die vorhandene Bebauung der Gehlsheimer Straße (Westseite) im Südosten,
- die vorhandene Bebauung des Ballastweges im Süden,
- das Südufer des Stillgewässers (Düwels Ors) im Südwesten und
- die vorhandene Bebauung des Blockweges (Ostseite) im Nordwesten.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 20.837 m².

3. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. § 10 Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) i.V.m. § 9 (4) BauGB aufgestellt. Mit dem Satzungsbeschuß wurde das Aufstellungsverfahren, das auf der Grundlage des BauGB a.F. begonnen wurde, auf die Rechtsgrundlage des BauGB n.F. gestellt.

Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S.2253), geändert durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.07.96 (BGBl. I Nr. 40 S. 1189)

bzw. mit dem Satzungsbeschuß

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 630)
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S.889), geändert durch Art. 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081, 2110)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V, S. 468)

Der Bebauungsplan Nr. 15 WA.119 ist nach § 8 (2) BauGB aus dem in Bundesrecht übergeleiteten Generalbebauungsplan der Hansestadt Rostock entwickelt, der für diesen Bereich Wohnbauflächen und südwestlich angrenzend Grünfläche darstellt.

4. Lage und Situation des Plangebietes

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Gehlsdorf, Flur 1, Flurstücke 397/5^{*)}, 397/1^{*)}, 400^{*)}, und 401.

^{*)} Flurstück teilweise im Geltungsbereich

Bestand:

Im Geltungsbereich befinden sich ungenutzte Gewächshäuser und Flachbeetfundamente einer ehemaligen Gärtnerei. Im Bereich südlich des Geländebruchs befindet sich ein verlandetes Stillgewässer (Düwels Ors). Das Plangebiet ist weiterhin gekennzeichnet durch wertvollen Baumbestand mit teilweise parkähnlichem Charakter. Dieser Bestand ist gemäß Baumschutzverordnung der HRO zu erhalten und zu schützen.

Die angrenzenden Nutzungen sind durch offene, zweigeschossige Villenbebauung mit rückwärtigen Hausgärten geprägt. Im Südwesten schließt ein derzeit ungeordnetes Parkartiges Gelände mit ebenfalls wertvollem Baumbestand an. Die Uferkante des Breitlings der Warnow liegt etwa 160 m südwestlich der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze.

Geologie / Hydrogeologie:

Der geologische Untergrund besteht im gesamten Gelände aus sandigen Aufschüttungen und Fein- und Mittelsanden, die von Geschiebemergel unterlagert werden. Die Dicke der Sandschicht beträgt im Bereich der Fahrstraße 4,0 bis 5,0 m, im Westen des Geltungsbereiches 2,0 bis 2,5 m, im Bereich der Gebietszufahrt und im Ballastweg 1,0 bis 2,0 m. Für die Sande und die Aufschüttung ist eine Versickerung von Oberflächenwasser möglich ($10^{-5} \leq k_f \leq 10^{-4}$). Beeinträchtigt wird die Aufnahmefähigkeit der Sande durch den relativ hohen Wasserstand, der bei 1,00 bis 2,00 m unter Geländeoberkante festgestellt wurde. (IGR GmbH, Rostock, 01/97).

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich zur Warnow.

Das Gebiet ist frei von Nutzungseinschränkungen aufgrund von Grundwassernutzungen.

Bodendenkmale:

In unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebietes sind bei früheren Erdarbeiten Bodendenkmale in großer Zahl zutage gekommen. Besonders slawische Gräberfelder und Siedlungen sind aus diesem Teil der Gemarkung Gehlsdorf bekannt. Es ist deshalb davon auszugehen, daß auf der bisher wenig gestörten Geltungsbereichsfläche archäologische Funde und Befunde zerstört werden (sh. Begründung, Pkt. 12, Satzung: Hinweis D).

5. Grundzüge der Planung

Für die baulichen Nutzungen wird die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Durch Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen und Festsetzung einer Gestaltungsvorschrift zur Ausführung des dritten Vollgeschosses baulicher Anlagen soll eine angemessene Einfügung von Bauvorhaben in den umgebenden Bestand erreicht werden.

Das Plangebiet wird mittig in Südost - Nordwest - Richtung durch eine 13,0 m breite Verkehrsfläche (Planstraße A) aufgeschlossen, die als Stichstraße ($l \cong 120$ m) angelegt ist und in einer Wendefläche für Pkw ($r = 8$ m) mündet. Für Rettungs- und Müllfahrzeuge wird zusätzlich eine Umfahrt als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, die als privater Wohnweg gestaltet werden kann.

Mit der Festsetzung von Erhaltungsgeboten für schützenswerten Gehölzbestand wird an die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock (in der Fassung vom 28. Mai 1981 in Verbindung mit Artikel 9 des Einigungsvertrages) angelehnt. Die im nicht überplanten Stadtgebiet geltenden Maßgaben im Umgang mit Gehölzen werden damit als Maßstab übernommen.

6. Bauliche Nutzung

Art und Maß der Nutzung

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die §§ 4, 12-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans mit Ausnahme der besonderen Festsetzungen im Teil B Nr. 1.1. (s.u.).

Die Festsetzung der Art der Nutzung wird nach § 1 (5,6) BauNVO präzisiert: Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur als Ausnahme zulässig; Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Einschränkung der generellen Zulässigkeitsregelungen des § 4 BauNVO erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Die bezeichneten Nutzungen führen zu einer Erhöhung der Passantenfrequenz und sind aufgrund zusätzlichen Verkehrsaufkommens geeignet, die Wohnruhe unnötig zu stören. Dies soll vermieden werden. Weiterhin soll erreicht werden, daß Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur vornehmlich in zentralen Bereichen des Ortsteils Gehlsdorf angesiedelt werden; eine allgemeine Zulässigkeit von Läden und Gastronomie im - eher peripher gelegenen - Plangebiet liefe diesem Ziel entgegen. Die genannten Nutzungen wären ohnehin nur zulässig, soweit sie gebietsversorgenden Charakter tragen. Mit der ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit wird die Entscheidung letztlich in das Ermessen der Baugenehmigungsbehörde gestellt und damit die Möglichkeit eröffnet, durch Nebenbestimmungen (wie etwa zur Größe oder zum Betrieb einer Gaststätte) mögliche Störungen der Wohnruhe im Rahmen der zumutbaren Grenzen zu halten und eine Gefährdung der bevölkerungsnahen Versorgungsstruktur auszuschließen. Tankstellen werden generell ausgeschlossen, da hiermit regelmäßig und typischerweise ein Verkehrsaufkommen entsteht, das im konkreten Fall zu Lärmbelästigungen der Anwohner führen würde und darüber hinaus in jedem Falle den Gebietsbezug überschreiten würde.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO mit Festsetzung der Grundflächenzahl sowie mit der Höhe baulicher Anlagen als Zahl der Vollgeschosse bzw. als Traufhöhe und als Oberkante baulicher Anlagen geregelt.

Im Baugebiet 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,34, im Baugebiet 2 eine GRZ 0,28, im Baugebiet 3 eine GRZ 0,4 und im Baugebiet 3 eine GRZ 0,18. Damit wird die Errichtung von Einzelgebäuden bis jeweils max. 380 m² Grundfläche (in den überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich ermöglicht. Für die Realisierung der festgesetzten Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ggf. sonstiger Stellplätze kann die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO in Anspruch genommen werden.

Die Begrenzung der Bauhöhe durch Festsetzung von Traufhöhe und Oberkante baulicher Anlagen folgt dem Planungsziel, eine maßstäbliche Einfügung der Neubebauung in den umgebenden baulichen Bestand sicherzustellen.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Es werden einzelne Baufenster festgesetzt, die der im Vorwege innerhalb des Vorbescheidverfahrens (s.o.) abgestimmten städtebaulichen Konzeption entsprechen. Danach soll eine offene, villenartige Bebauung durchgesetzt werden.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude grundsätzlich mit allseitigem Grenzabstand gem. § 6 LBauO M-V zu errichten. Die Bauweise der Gebäude wird näher bestimmt

durch gestalterische Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V (Teil B Nr. 3.1., 3.2.). Diese Regelungen dienen wiederum der Wahrung der mit der vorhandenen Bebauung vorgegebenen Maßstäblichkeit. Um das angestrebte Planungsziel bezüglich der WE-Zahl verbindlich einzugrenzen und so die Prognosen zu Verkehr, Lärm etc. auf diese verbindlichen Basis zurückführen zu können, wird in Teil B Nr. 1.2. festgesetzt, daß eine Höchstgrenze von 10 WE für die U-förmigen und eine Höchstgrenze von 5 WE für die L-förmigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) gilt und damit genau 60 WE zulässig werden.

Dem Erfordernis, ausreichend Flächen für Kinderspiel vorzuhalten, wird in der Satzung durch Festsetzung einer Gemeinschaftsanlage Kinderspielplatz entsprochen. Die Baugenehmigungsbehörde kann darüber hinaus im Wege der Baugenehmigung weitere, grundstücksbezogene Kinderspielplätze durchsetzen, soweit dies erforderlich sein sollte.

Die festgesetzte Spielplatzfläche soll gemeinschaftlich für alle Baufelder des Plangebietes genutzt werden. Um die Herstellungs- und Unterhaltungspflicht gem. § 9 (1) LBauO M-V eindeutig bestimmen zu können, wird in Teil B nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB ergänzend festgesetzt, daß der Spielplatz als Gemeinschaftsanlage für alle Baugrundstücke des Plangebietes bestimmt ist.

7. Verkehr

Das Plangebiet wird mit einer 13 m breiten öffentlichen Straße (Planstraße A) erschlossen. Diese mündet in einen Wendehammer ($r = 8,0$ m), der für Pkw und Kleinbusse ein Wenden ohne Rangieren und für alle sonstigen nach StVZO zugelassenen Fahrzeuge ein Wenden durch Rangieren erlaubt und für Anliegerstraßen in Wohngebieten geeignet ist. (EAE 85, Tab. 11). Eine größere Wendeanlage, die auch Müllfahrzeugen das einzügige Wenden erlaubt, sollte vermieden werden, da nördlich des Wendehammers ein schützenswerter Ilexbestand zu erhalten war. Das freizügige Befahren des Gebietes durch Rettungsfahrzeuge sowie ggf. Müllfahrzeuge wird gewährleistet durch Festsetzung einer Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung Feuerwehrumfahrt / Fußgängerbereich. Diese ermöglicht gleichzeitig die Erreichbarkeit der abgelegenen Baufenster für Müllfahrzeuge und erspart damit einen zentralen Müllsammelplatz, der modernen Wohnbedürfnissen ohnehin nicht entspräche. Die vgl. Verkehrsfläche wird als private Anlage konzipiert.

Innerhalb des öffentlichen Raumes besteht ausreichend Platz für einen 1,5 m breiten Gehwege, beidseitige Grünstreifen mit Straßenbäumen im Wechsel mit öffentlichen Parkständen und eine 5,0 m breite Fahrbahn.

Besondere Regelungen zur Gewährleistung einer ausreichenden Anfahrtsicht beim Einbiegen in die Gehlsheimer Straße sind nicht erforderlich. Notwendigerweise zu sichernde Sichtdreiecke liegen vollständig innerhalb des öffentlichen Bauraumes der Gehlsheimer Straße und damit auch außerhalb des Geltungsbereiches.

Für die ausreichende Freihaltung der Sicht beim Herausfahren aus privaten Flächen wird festgesetzt, daß in diesen Bereichen die Bepflanzung nachrangig zur Sicht Freihaltung zu behandeln ist (Teil B. Nr. 2.18.)

Bei der Festsetzung der Verkehrsfläche „Planstraße A“ waren die Planungsalternativen mit Anbindung an die Gehlsheimer Straße und mit Anbindung an die Fährstraße und mit beidseitiger Anbindung (Einbahnverkehr) zu prüfen. In Anbetracht der Aspekte Verkehrsnetz, Flächenverfügbarkeit, Baumschutz, Flächenversiegelung/Bodenschutz, Kosten und Denkmalschutz, die eine Anbindung an die Gehlsheimer Straße präferieren, und vor dem Hintergrund, daß bei beiden Anbindungsvarianten die schalltechnischen Orientierungswerte auf den betroffenen Nachbargrundstücken unterschritten werden, wird die Anbindung des Gebietes über die Gehlsheimer Straße festgesetzt. Eine Anbindung des Gebietes an die Fährstraße würde gegenüber der letztlich festgesetzten Verkehrserschließung eine Mehrversiegelung mit Gefährdung zweier Alleebäume der Fährstraße und mit Beeinträchtigung des Baudenkmal Fährstraße 18 bedeuten. Weiterhin wäre der Herstellungsaufwand vergleichsweise höher, die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben und damit die Realisierung der Planungsabsichten faktisch blockiert und der Verkehrsfluß auf der übergeordneten Fährstraße vergleichsweise stärker beeinträchtigt.

Im öffentlichen Raum der Planstraße A sind ca. 20 öffentliche Parkstände unterbringbar. Der Bedarf, der durch Besucherverkehr der ca. 60 WE entstehen kann, wird damit mehr als ausreichend gedeckt. Der private Stellplatzbedarf wird in Tiefgaragen oder auf ebenerdigen Stellplätzen gedeckt. Die festgesetzten Flächen für Tiefgaragen erlauben die Unterbringung von ca. 75 - 90 Stellplätzen.

Tiefgaragen sind aufgrund der ausdrücklichen Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB (Teil A) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Klarstellend wird in Teil B Nr. 1.5. nach § 12 (4) BauNVO festgesetzt, daß Stellplätze, die ebenerdig errichtet werden sollen, nur als Ausnahme zulässig sind. Die ausdrückliche Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr (Tiefgaragen) ist erforderlich, um ein Wohnumfeld zu ermöglichen, das nicht überwiegend durch notwendige Stellplätze und deren einschränkende Auswirkungen auf Wohnruhe und Aufenthaltsqualität überlagert ist.

Das Gebiet ist ausreichend durch den öffentliche Personennahverkehr erschlossen. Die Buslinie 21 (zwischen Warnowblick und Dierkower Kreuz) sichert den Anschluß an das Straßenbahnnetz der Hansestadt. Die Linie 20 fährt darüber hinaus stündlich zum Seehafen. Die Personenfähre Kabutzenhof-Gehlsdorf (Landreiterstraße) verkehrt tagsüber ca. halbstündlich und stellt einen fußläufigen Anschluß der Bewohner des Stadtteils Gehlsdorf an das Stadtzentrum her.

Bezüglich der Gestaltung der Straßen wird auf die DIN 18024 Blatt 1 (1974-11) „Bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich“ verwiesen.

8. Technische Infrastruktur / Altlastenverdacht

Für die stadttechnische Erschließung der Bauflächen sind neue Anlagen zu errichten. Dies gilt für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ebenso, wie für die Ableitung von Oberflächenwasser bzw. die Schmutzwasserableitung. Dabei kann bei allen Medien an die in der Nähe befindlichen Anlagen angeschlossen werden.

Abwasserentsorgung:

Der vorhandene Regenwassersammler in der Gehlsheimer Straße (Südabschnitt) ist saniert; ein Schmutzwassersammler ist neu verlegt. Das Planvorhaben (B-Plan „Warnowgarten“) wurde der Eurawasser GmbH mit Schr. v. 09.01.97 angezeigt mit der Bitte um planerische Berücksichtigung von ca. 60 WE.

Die Schmutzentwässerung erfolgt im Freigefälle bis zur Pumpstation an der Uferpromenade und wird dann als Druckleitung zum Schacht an der Gehlsheimer Klinik fortgeführt. Die Regenentwässerung erfolgt über den Sammler in der Gehlsheimer Straße in die Warnow.

Für alle Belange der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der Satzung des Warnow Wasser- und Abwasserverbands maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlußbedingungen sind mit dem Betreiber der Anlagen abzustimmen.

Wasserversorgung:

Die Trinkwasser- und Löschwasserentnahme erfolgt aus dem öffentlichen Netz, das in der Gehlsheimer Straße anliegt. Für die Löschwasserbereitstellung ist im öffentlichen Raum des Plangebietes die Installation eines Hydranten mit der entsprechenden Leitungszuführung zu berücksichtigen. Dieser genügt, um mit einem Versorgungsradius von 100 m die Löschwasserversorgung des Gebietes zu sichern. Für die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz ist zwischen der Hansestadt Rostock und der Eurawasser GmbH eine Vereinbarung abzuschließen.

Die Planung für die wasser- und abwassertechnische Erschließung ist mit dem StAUN Rostock abzustimmen und zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zust. Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gem. §§ 7, 7a WHG v. 23.09.86 (BGBl. I S. 1229, 1654), geändert durch Art. 5 des Gesetzes v. 12.02.90 (BGBl. I S. 205), sowie §§ 5 - 8 des LWaG M-V v. 30.11.92 (GVOBl. S. 669), geändert durch Gesetz v. 02.03.93 (GVOBl. S. 178) einzuholen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gem. § 20 (1) des LWaG M-V i.V.m. §§ 19g - 19l des WHG der unt. Wasserbehörde bzw. der zust. Genehmigungsbehörde anzuzeigen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19h, i, k, l des WHG, der DIN-Vorschriften, der Anlagenverordnung (VAwS) und anderer zutreffender Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzvorrichtungen so zu erfolgen, daß eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Gem. § 38 (1) LWaG M-V bedürfen der Bau, die wesentliche Änderung und die Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich Rohrleitungen der wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist entspr. § 108 (1) g des LWaG M-V beim StAUN Rostock zu beantragen.

Alle Fragen bezüglich der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserableitung sind zuständigkeitshalber mit der Wasserbehörde der Hansestadt Rostock und dem Warnow Wasser- und Abwasserverband sowie dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Energie / Straßenbeleuchtung:

Das Plangebiet verfügt über Erdgasanschluß. Es besteht eine Anschlußmöglichkeit an die Mitteldruckleitung in der Gehlsheimer Straße. Bei vorgesehener Gasversorgung des Gebietes ist eine Leitungstrasse nach DIN 1998 im Abstand von 2,5 m von Bäumen freizuhalten.

Die Elt-Versorgung wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen gewährleistet.

Notwendige Kabelverteiler und ggf. Trafos können in den Baugebieten gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden. Sämtliche öffentlichen Versorgungsleitungen werden innerhalb der Verkehrsflächen verlegt.

Die Straßenbeleuchtung ist Bestandteil der Verkehrssicherungspflicht. Sie ist am Standart der DIN 5044 auszurichten

Abfallwirtschaft, Altlastenverdacht

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, daß für jedes Objekt im Geltungsbereich sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle sind gem. AbfG, Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz MV und der geltenden Abfallsatzung zu entsorgen.

Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschutt-aufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach §§ 2, 3 AbfG verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 des Gesetzes.

Für den Plangeltungsbereich besteht ein Altlastenverdacht auf Rückstände von Organochlorpestiziden aufgrund der vormaligen Gärtnereinzüchtung. In Abstimmung mit dem Umweltamt der HRO wurde daher eine Gefährdungsabschätzung für den Geltungsbereich durchgeführt. Entsprechend den Beprobungsergebnissen besteht kein Handlungs- oder Untersuchungsbedarf; sowohl im Mutterboden als auch im Feinsand werden die Grenzwerte für „natürlich belastete Böden“ nicht überschritten (IGR, Rostock, 21.05.97).

Altlasten oder Abfälle sind vom Abfallbesitzer bzw. Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Sanierung bzw. Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen in der Regel nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Resultieren aus Altablagerungen Gefahren für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit, ist die Entsorgung unverzüglich geboten und wird gegen den Verursacher oder den Grundstückseigentümer verfügt. In jedem Fall ist das StAUN Rostock als zuständige Behörde zu informieren.

Kampfmittelbelastungen

Auf dem Grundstück Fährstraße 9 ist ein Bombentreffer erinnerlich. Durch ortskundige Anwohner, die Augenzeugen der Bombardierungen Rostocks waren, wird jedoch angegeben, daß es sich hierbei um den einzigen Treffer im Nahbereich handele und dies eine Brandbombe gewesen sei. Im Gegensatz dazu machen einige Hausbesitzer der Gehlsheimer Straße auf Vorschädigungen ihrer Gebäude aufgrund von Bombentreffern hin. Dieser Sachverhalt konnte im Aufstellungsverfahren nicht verifiziert werden, ist jedoch bei Tiefbauarbeiten im Benehmen mit den Grundstückseigentümern zu berücksichtigen. Die gegenseitigen Pflichten sind privater, nachbarrechtlicher Natur und ergeben sich direkt aus den Vorschriften der §§ 12, 13 LBauO M-V, die für sich jeweils nachbarschützenden Charakter haben. Entsprechende Beweissicherungen werden empfohlen.

Beim Landesamt f. Katastrophenschutz ist das Gebiet allerdings nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Die Gefahr von Munitionsfunden bei Tiefbauarbeiten kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind demgemäß mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Auf die Anzeigepflicht gegenüber dem Munitionsbergungsdienst bei Auffinden kampfmittelverdächtiger Gegenstände wird zusätzlich hingewiesen.

Fernmeldetechnische Versorgung:

Seitens der Deutschen Telekom AG ist beabsichtigt, das Fernmeldenetz neu aufzubauen bzw. zu erweitern. In Abhängigkeit vom Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsprüfung ist weiterhin beabsichtigt, das Breitbandkommunikationsnetz zu erweitern.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 8 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom AG anzuzeigen.

Zur Vermeidung von Beschädigungen an vorhandenen Anlagen ist es weiterhin für die Bauausführenden erforderlich, 2 Wochen vor Baubeginn Informationen über vorhandene Fernmeldeanlagen einzuholen.

9. Grünordnung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach § 8a BNatSchG ist damit die Verpflichtung verbunden, den Eingriffsumfang zu ermitteln und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen festzusetzen. Besonderes Augenmerk gilt dabei der Maßgabe, den Entzug bisher unverbauten Bodens zu kompensieren und Ausgleichsmöglichkeiten zugunsten unbebauter Freiflächen zu schaffen sowie Bauflächen intensiv zu durchgrünen.

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität und der daraus abzuleitenden Ausgleichsmaßnahmen wird die Thematik des Naturhaushaltes nach eingehender Erfassung des Bestandes in einem Grünordnungsplan auf der Grundlage des B-Plan-Entwurfes behandelt.

Die Bewertungsmethodik zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen geht vom Grad der vorhandenen und planungsrechtlich künftig zulässigen Bodenversiegelung aus. Diese Methodik ist gerechtfertigt, da nach ökologischen Kriterien bzw. nach dem Ausmaß antropogener Beeinflussungen von Natur und Umwelt die geplante Wohnnutzung mit dem vorangegangenen Gärtnereibetrieb absolut vergleichbar ist.

Bei der Eingriffsermittlung wurden die Verkehrsflächen und die zulässigerweise überbaubaren Flächen (GRZ, Teil B Nr. 1.2., Möglichkeit der Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO) bilanziert. Dabei ergibt sich eine Mehrversiegelung gegenüber dem derzeitigen Zustand von ca. 2.700 m², falls die Versiegelungsmöglichkeiten aufgrund der B-Plan-Festsetzungen voll ausgeschöpft werden sollten. Eine angemessene Ausgleichs- bzw. Ersatzlösung für Versiegelungen besteht grundsätzlich nur in standortnahen Entsiegelungsmaßnahmen. Da Flächen, für die eine Entsiegelung erforderlich ist, im Geltungsbereich oder etwa im näheren Umfeld nicht bekannt sind, wird eine Entsiegelungsabgabe ermittelt. Diese Abgabe in Höhe der Kosten für eine durchschnittliche Entsiegelungsmaßnahme über 2.700 m² (Vergleichsmaßnahme: Fährhafen Sassnitz-Mukran, 11,25 DM/m²) wird verwendet für zusätzliche Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich (mind. 2 Bäume gem. Teil B, Nr. 2.2., 2.5.) sowie für eine Renaturierungsmaßnahme über ca. 530 m² an dem stehenden, stark verlandeten Kleingewässer „Düwels Ors“ im südlichen Geltungsbereich. Das Kostenäquivalent für die Renaturierungsmaßnahme wird dabei auf der Grundlage aktueller Kostenwerte (Bauvorhaben Außenanlagen Gymnasium Grimmen / 1996) ermittelt.

Ebenfalls in der Eingriffs- Ausgleichsermittlung berücksichtigt sind 9 Bäume, die aufgrund der vorgesehenen Bebauung gerodet werden sollen. Der Ausgleich dieses Eingriffs wurde anlehnend an die Baumschutzsatzung Rostock mit Neuanpflanzungen im Verhältnis von grundsätzlich 1 : 2 berücksichtigt. Soweit heimische Bäume von der Rodung betroffen sind, wurde vom Ersatzverhältnis 1 : 4 und soweit heimische, standorttypische Bäume betroffen sind, wurde vom Ersatzverhältnis 1 : 6 ausgegangen.

Der mit der Planung sanktionierte Eingriff in den Naturhaushalt wird ausgeglichen durch die Festsetzung von weiteren 28 neu zu pflanzenden Bäumen gem. Teil A i.V.m. Teil B, Nr. 2.2., 2.5.

Die o.a. Renaturierungsmaßnahme soll südlich der Wohnbauflächen durchgeführt werden. Dies ist erforderlich, da der unmittelbare Wohnumfeldbereich bereits aufgrund von Erhaltungsgeboten stark durchgrünt ist und ein Mehr an Gehölzpflanzungen oder Biotopverbesserungen mit der beabsichtigten Siedlungsentwicklung kollidiert (Verschattung, Freiflächenstruktur des Wohnumfeldes, Nutzungsdichte) und damit von zweifelhaftem Wert wäre. Die nahegelegene, nach den städtischen Planungsabsichten weiterzuentwickelnde private Grünfläche ist geeignet, Ausgleichsfunktionen für die Wohnnutzung wahrzunehmen.

Besagte Fläche wird daher in den Plangeltungsbereich aufgenommen.

Die Grundnutzung wird als Grünfläche mit Fortsetzung der gärtnerischen Nutzung festgesetzt. Dabei wird jedoch einschränkend geregelt, daß der vorhandene Baumbestand im Böschungsbereich i.S.d. Planungsziele der Hansestadt Rostock (s.o.) zu erhalten ist und daß der Bereich, der für Ersatzmaßnahmen (s.o.) vorzusehen ist durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzung nachhaltig gesichert wird. Die Maßnahmen an dem Kleingewässer werden in Teil B präzisiert (Entschlammung, Auslesen von Unrat, Einbau 10 cm Lehmdichtung, Böschungsneigung 1:5 bis 1:2, Ausbildung einer Sumpfbzone, flacher Uferanschluß, Initialbepflanzung mit typischer Vegetation der Wasserwechselzone, Gewährleistung eines ständigen Wasserstandes); nicht heimische Gehölze werden in der Maßnahmefläche ausgeschlossen, ebenso der Gehölzrückschnitt für gärtnerische Zwecke oder Dünger- und Pestizidgaben innerhalb der gesamten Grünfläche.

Die Bedeutung des bestehenden Kleingewässers für Amphibien ist bei den Maßnahmen zu berücksichtigen (s.u.)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Für die Rotbuche im Baugebiet WA1 auf der Grenze zw. Flst. 397/1 und 400, die in einem Abstand von 8 m zur geplanten Tiefgarage steht, ist ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Trotz der hohen Feinwurzel-dichte mit teilweise aggressivem Wuchs ist die Rotbuche gegen Eingriffe jeder Art empfindlich. Eine Baumscheibe, deren Durchmesser um 2- 3 m größer ist als der Kronendurchmesser, sollte daher von Beeinträchtigungen des Wurzelraumes freigehalten werden.

Die besagte Rotbuche hat einen Kronendurchmesser von 12 m (s. Luftbild). Mit dem Abstand zur Tiefgarage/zum Baufeld bleibt eine Baumscheibe von 16 m Durchmesser frei von Bodeneingriffen. Der Bestand der Rotbuche ist damit planungsrechtlich ausreichend gesichert.

Die Stieleiche am Westrand des Flst. 393/2 hat einen Kronendurchmesser von 10 m. Der Abstand zur Baugrenze des nordwestlichen Baufeldes und zur geplanten Tiefgarage beträgt ca. 5 - 6m. Als Tiefbis Herzwurzler mit bekanntermaßen guter Wüchsigkeit (Jahrestrieb 30 - 40 cm) und guter Schnittverträglichkeit bedarf die Stieleiche grundsätzlich nicht derart strenger Vorsorgemaßnahmen wie bei der vg. Rotbuche, um ihre Erhaltung nachhaltig zu sichern. Der festgesetzte Abstand zur Baugrenze / Tiefgarage ist deshalb vertretbar. Eine weitere Zurücksetzung der Bebauungsgrenzen für Tiefgarage und Hochbau würde eine Verschiebung des geplanten Gebäudestandortes bedeuten, der in Anbetracht der Tiefgaragenzufahrt und einer notwendigen ebenerdigen Zuwegung zum benachbarten nordöstlichen Baufeld zu einer städtebaulich unververtretbaren und unerwünschten räumlichen Enge führen würde. Aufgrund der Empfindlichkeit der Stieleiche gegen stärkere Grundwasserabsenkungen wird zusätzlich nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, daß Grundwasserabsenkungen durch die Baumaßnahme in besagtem Baufeld - auch während der Bauphase - zu vermeiden sind.

Für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume wird generell als Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Schutz des Kronentraufbereiches) festgesetzt, daß diese Bäume vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen sind, daß Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche nicht zulässig sind und daß diese Bäume während der Bauphase um den Kronentraufbereich einzuzäunen sind.

Der mit Erhaltungsgebot festgesetzte Spitzahorn an der geplanten Rettungsumfahrt (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ist infolge Blitzeinschlag und starker Brandschäden in seiner Standsicherheit beeinträchtigt. Der Stamm ist in der Länge aufgerissen, ebenso der ringförmige Kronenansatz. Aufgrund der für Acer typischen Vitalität bildete der Baum neue Triebe am alten Kronenansatz und einen Austrieb am Stamm. Die Stämmlinge haben inzwischen eine Größe erreicht, die eine erhebliche Gefährdung der Verkehrssicherheit darstellen; sie sind aus statischen Gründen dringend auf den Stock zurückzusetzen. Dies gilt um so mehr vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungsintensivierung des Geländes. Der besondere Wert des Baumes aufgrund der ausladenden Krone muß daher in Anbetracht der vorhandenen Schädigungen und der Gefahrenabwehr relativiert werden, da die Krone zwangsläufig durch den notwendigen Schnitt verlustig geht. Die Unterlassung des Zurückstockens würde zum Auseinanderbrechen und damit zum Baumverlust führen. Das Erhaltungsgebot aufgrund der ausladenden Krone und der Größe des Baumes muß also zumindest die Möglichkeit offen lassen, die Krone auf den Stock zu setzen.

Als Voraussetzung des Erhaltungsgebotes ist es weiterhin erforderlich, entsprechende Wurzel- und Anfahrtschutzmaßnahmen gegenüber der Verkehrsfläche vorzusehen.

Es wird daher festgesetzt, daß es zulässig ist, die Krone auf den Stock zu setzen, wenn die Verkehrssicherung dies erfordert. und weiter, daß der Baum mit einem Anfahrtschutz dauerhaft zu sichern ist und daß der Bereich der Feuerwehrezufahrt innerhalb der Kronentraufe mit einer Wurzelbrücke herzustellen und mit einem Überfahrgitter auszustatten ist.

An der geplanten Zufahrt (Planstraße A) steht in einem Abstand von 1 m von der südlichen Grundstücksgrenze eine Stieleiche, die zu erhalten ist. Der Wurzelbereich erstreckt sich bis in die Straßenverkehrsfläche. Daher wird ein entsprechendes Erhaltungsgebot in Teil A festgesetzt und in Teil B ergänzt, daß im Fahrbahnbereich eine Wurzelbrücke und zusätzlich eine Stützkonstruktion für die Böschung vorzusehen ist. Damit wird der Eingriff in den Wurzelraum der Stieleiche weitestgehend minimiert. Aufgrund des Baumstandortes auf der Böschungsoberkante kann von einer starken Tiefwurzelbildung ohne oberflächennahe Halte- und Versorgungswurzeln, die für den Baumbestand bedeutsam wären, ausgegangen werden. Die Erhaltung des Baumes ist somit ausreichend gesichert.

Die an der Grundstücksgrenze Gehlsheimer Str. 14 zur Planstraße A stehenden Eichen sind nicht Bestandteil des B-Plans. Die Festsetzung - etwa eines Erhaltungsgebotes - ist daher nicht möglich. Ähnlich wie bereits bei der Robinie an der Grundstücksgrenze Gehlsheimer Str. 15 ist jedoch eine Rohdung dieser Bäume weder erforderlich noch beabsichtigt. Die Bäume sind bei der Planung der Straße zu berücksichtigen.

Artenschutz:

Das bestehende Kleingewässer ist insbesondere als Nahrungshabitat und während der Laichzeit von Bedeutung für Amphibien geschützter Arten (§ 20f BNatSchG, BArtSchV). Es wurden nachgewiesen: Braunfrosch, Laubfrosch, Molch, Wasserfrosch, Erdkröte.

Durch die Maßnahmen nach Teil B, Nr. 2.11., 4.2. wird der Lebensraum dieser Arten verbessert.

Im Plangebiet wurden 32 geschützte Brutvogelarten nachgewiesen, einige davon als Nahrungsgäste. Der weitestgehenden Erhaltung von Gehölzstrukturen und dem Anlegen neuer Hecken im Plangebiet als Brutstätte kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu.

Mit dem Vorbehalt bezüglich von Baumfällungen (Teil B, Nr. 2.16.) werden Beeinträchtigungen der Nist- und Brutstätten vermieden.

Im Plangebiet wurde der gegenständliche Nachweis eines Fledermaus-Sommerquartieres erbracht. (Südgrenze des Baufeldes WA / 1). Beobachtet wurden die Zwergfledermaus sowie die Breitflügelfledermaus. Aufgrund von Flugbeobachtungen und nachweisbarer Kotspuren werden weitere Sommerquartiere vermutet. Ein diesbezüglicher Nachweis konnte jedoch nicht erbracht werden. Aufgrund der aufstehenden Bebauung auf dem Gelände (Gewächshäuser, Schuppen) kann die Nutzung des Geländes für Winterquartiere ausgeschlossen werden, da die Gebäude im Winter durchfrieren und somit nicht als Winterquartiere für Fledermäuse geeignet sind.

Aufgrund der o.g. Nachweises wurde beim LAUN eine Befreiung nach § 31 BNatSchG beantragt. Gem. Schreiben des LAUN v. 16.12.97 ist eine Befreiung nicht erforderlich bzw. konnte eine Befreiung nicht erteilt werden, da der konkrete Sachverhalt nicht Gegenstand einer Befreiung gem. § 31 BNatSchG sein kann. (Die Umsetzung des B-Plans setzt den Abbruch des betroffenen Schuppens nicht voraus.) Die Fledermausproblematik war somit im Rahmen der Eingriffsregelung durch Festlegung entsprechender Artenschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde abzarbeiten.

Den Erfordernissen des Artenschutzes wird durch Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB Rechnung getragen. Der Abbruch von Gebäuden sowie die Fällung von Bäumen (potentielle Sommerquartiere, Niststätten) werden auf den Zeitraum vom 01.09. bis 31.03. beschränkt. Soweit Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von Fledermäusen und Singvögeln, die gem. BArtSchV besonders geschützt sind, nicht entdeckt wurden, können Ausnahmen von der vg. Einschränkung zugelassen werden, um Baumaßnahmen nicht über das notwendige Maß hinaus einzuschränken. Eine Störung möglicherweise unentdeckter Sommerquartiere wird damit vermieden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird weiter festgesetzt, daß vorsorglich an den Dächern neu zu errichtender Wohngebäude konstruktive Maßnahmen zur Schaffung von Fledermausersatzquartieren vorzusehen sind. Singvögel und Fledermäuse sind besonders geschützte Arten gem. BArtSchV. Auf der Grundlage des § 20 f BNatSchG sind Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten dieser Arten geschützt. Eine Beseitigung ist nur bei Befreiung von Schutzvorschriften gem. § 31 BNatSchG möglich. Ein entsprechender Antrag ist ggf. an das Landesamt f. Umwelt und Natur, Wampener Str., 17498 Neuenkirchen zu richten.

10. Flächenbilanz

Titel	m ²	%
Planstraße A	1.837,3	
Feuerwehruzufahrt / Fußgängerbereich	625,9	
Fußgängerbereich	136,8	
Verkehrsflächen	2.600,0	12,5 %
WA 1	3.856,2	
WA 2	7.758,1	
WA 3	2.112,7	
Bauflächen	13.727,0	65,9 %
Gartenland privat	4.024,2	
Spielplatz privat	486,1	
Grünflächen	4.510,3	21,6 %
Gesamt	20837,3	100 %

11. Kostenschätzung

Nr.	Position	Menge	Kostenschätzung
1.	Ausbau Fahrbahn Planstr. A, (Sickerpflaster)	930 m ²	111.600,00
2.	Ausbau Gehwege / Parktaschen (Sickerpflaster)	550 m ²	55.000,00
3.	Fußweg (wassergebunden)	140 m ²	11.200,00
4.	Beleuchtung (nur öff. Bereich / = Planstr. A)	140 lfd.m.	21.000,00
5.	Schmutzwasserkanal	140 lfd.m.	35.000,00
6.	Trinkwasserleitung	140 lfd.m.	28.000,00
7.	Elt (30% des Aufwandes)	140 lfd.m.	14.000,00
8.	Regenentwässerung	140 lfd.m.	28.000,00
9.	Zwischensumme		303.800,00
10.	Baunebenkosten 10%		30.400,00
11.	Netto		334.200,00
12.	Mehrwertsteuer		50.200,00
13.	Geschätzter Gesamtaufwand		384.400,00

Nicht berücksichtigt sind in dieser Schätzung die Kosten fremder Versorgungsträger (Gas, Telekom, Kabel) sowie weiterhin Erschließungskosten im privaten Bau- und Verkehrsraum. Die Kosten für Maßnahmen der Grünordnung (private Kosten) werden mit DM 54.300,00 geschätzt.

12. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Bodendenkmale:

Die untere Denkmalbehörde erteilt die Genehmigung zur vorgesehenen Bebauung mit Auflagen. Das Einvernehmen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege gilt nach § 7 (4) DSchG M-V als erteilt. Die Auflagen der unteren Denkmalbehörde ergehen auf der Grundlage des § 7 DSchG M-V. Sie beinhalten die Prospektion der Eingriffsflächen, Dokumentation und Bergung möglicher Bodendenkmale.

Die Erfüllung der Auflagen ist Voraussetzung für die Möglichkeit der Erschließung und Bebauung des Plangebietes. Sie ist für die Behandlung von Baugesuchen erheblich und daher im Rahmen des Bebauungsplans rechtsverbindlich zu regeln.

Gemäß § 14 DSchG M-V ist die Sicherung der Bodendenkmale in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

In der Satzung wird die Auflage daher als Hinweis D aufgrund §§ 7, 14, 6, Abschn. 5 DSchG M-V v. 30.11.93 wie folgt vermerkt:

Im Geltungsbereich des B-Plans ist von der Möglichkeit archäologischer Funde auszugehen. Durch den Bauherrn bzw. den Erschließungsträger sind rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten archäologische Prospektionen durchzuführen, um Altfundplätze zu lokalisieren und eventuell neue Fundplätze aufzudecken. Alle archäologisch relevanten Flächen sind daraufhin durch den Bauherrn bzw. den Erschließungsträger vor der Überbauung fachgerecht untersuchen und dokumentieren zu lassen.

Fundstücke sind fachgerecht zu bergen. Die Durchführung dieser Maßnahme ist zwischen dem Bauherrn bzw. dem Erschließungsträger und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Es wird empfohlen, daß sich der Bauherr frühzeitig mit der unteren Denkmalbehörde sowie dem Landesamt für Bodendenkmalpflege abstimmt, um über die praktische Durchführung der Prospektion sowie evtl. notwendiger Grabungen zu einer Vereinbarung zu kommen.

Amtliche geodätische Grundlagennetze des Landes M-V:

Auf der Plangebietsgrenze (=Grundstücksgrenze), zwischen Planstraße A und der Gehlsheimer Straße liegt der Aufnahmepunkt AP 32. Er berührt die Geltungsbereichsgrenze des B-Plans. Einer Gefährdung dieses Vermessungspunktes ist vorzubeugen. Auf die Verpflichtung nach § 18 Vermessungs- und Katastergesetzes M-V zu seinem Erhalt wird hingewiesen.

Hinweis zu Gründungsarbeiten:

Zu den Gebäuden Gehlsheimer Straße Nr. 13, 16 wurden Hinweise auf mögliche Vorschädigungen durch Bombentreffer gegeben. Der (die) künftigen Bauherrn im Plangebiet werden auf die besondere Sorgfaltspflicht bei Tiefbauarbeiten im Umfeld hingewiesen, insbesondere bei der vorgesehenen Tiefgarage. Die sich aus diesem Umstand ergebenden gegenseitigen Pflichten sind privater, nachbarrechtlicher Natur und ergeben sich bereits direkt aus den Vorschriften der §§ 12, 13 LBauO M-V, die für sich jeweils nachbarschützenden Charakter haben.

Sonstiges:

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V -geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§4, 5 des Lagerstättengesetzes).

13. Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung des Optimierungsgebotes nach § 50 BImSchG ist festzustellen, daß schädliche Umwelteinwirkungen in dem Plangebiet zunächst nicht bekannt sind. Durch die geplante Bebauung ist jedoch der zu erwartende Kfz-Verkehr auf der Planstraße A sowie der zu- und abfließende Verkehr zu den Tiefgaragen als neuer Lärmemittent zu bewerten.

Die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmission für die geplante Wohnbebauung erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 bzw. bezüglich der Tiefgarage nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie. Dabei wird der Lärm von der Planstraße A als Verkehrslärm, die Lärmimmission von den Tiefgaragen als Anlagengeräusch beurteilt.

Weiterhin ist nach der 16. BImSchV zu untersuchen, ob aufgrund des hinzukommenden Verkehrsaufkommens für die Anlieger Gehlsheimer Str. 12-14 die Lärmimmission erheblich zunimmt.

Basisdaten der Lärmprognose:

Kfz-Aufkommen im Plangebiet: 90 Pkw (60 WE x 1,5 Pkw/WE, vgl. VVL BauO Nr. 48.11)

$M^{\text{tags}} = 30$ Kfz/h (entspr. morgendlicher Belegungsspitze, 1/3 der Pkw verlassen das Gebiet)

$M^{\text{nachts}} = 6$ Kfz/h (Bewegungshäufigkeit in TGa's in der lautesten Nachtstunde;

$M = 0,07 \times 25..30$ Pkw/TGa x 3 TGa, vgl. Bayer. Parkplatzlärmstudie)

$p = 0$ %;

$v = 30$ km/h;

Straßenoberfläche: Asphaltbeton;

Steigung: 2,63% -Planstraße A- bzw. 0% Einfahrt Fährstraße;

$s_{\perp}^1 = 7,72$ m (Planstr. A - Gehlsheimer Str. 15)

= 7,58 m (Planstr. A - Gehlsheimer Str. 14)

$s_{\perp}^2 = 9,12$ m (Einfahrt Fährstr. - Fährstr. 19 (Post))

Verkehrslärm (Planstraße A):

$$L_m^{25(\text{tags})} = 37,3 + 10 \lg 30 = 52 \text{ dB(A)}$$

$$L_m^{25(\text{nachts})} = 37,3 + 10 \lg 6 = 45,1 \text{ dB(A)}$$

$$L_v = 23(\lg 30 - 2) = -12 \text{ dB(A)}$$

$$L_{m,E}^{(\text{nachts})} = 45,1 - 12 = 33,1 \text{ dB(A)}$$

$$L_{m,E}^{(\text{tags})} = 52 + (-12) = 40 \text{ dB(A)}$$

$$L_{s,\perp} = -7 \text{ dB(A)} \quad \text{bei } s = 7 \text{ m}$$

$$L_r^{(\text{tags})} = 40 - (-7) = 47 \text{ dB(A)}$$

$$L_r^{(\text{nachts})} = 33,1 - (-7) = 40,1 \text{ dB(A)}$$

Am ungünstigsten Immissionsort (Abstand 7 .. 8 m von der Straßenmitte der Planstraße A) ist nach der DIN 18005 ein Beurteilungspegel von $L_r^{\text{tags}} \cong 47$ dB(A) bzw. $L_r^{\text{nachts}} \cong 41$ dB(A) zu erwarten. Die schalltechnischen Orientierungswerte (50 / 45 dB(A) tags / nachts) werden damit unterschritten.

Im Verfahren wurden auch die Immissionsauswirkungen einer Anbindung des Gebietes an die Fährstraße geprüft. Die kritischen Beurteilungspegel wären hier nach DIN 18005 mit $L_r^{\text{tags}} \cong 46$ dB(A) bzw. $L_r^{\text{nachts}} \cong 40$ dB(A) bei $s = 9$ m zu erwarten. Sie liegen damit ebenfalls unter den schalltechnischen Orientierungswerten. Sie liegen sogar um jwls. 1 dB(A) unterhalb der Werte an der Zufahrt Gehlsheimer Str. (Planstr. A). Von der Lärmimmission an der Zufahrt Fährstraße wären geringere Betroffenheiten zu erwarten, da nur die Bewohner des Gebäudes Fährstr. 19 (Post) betroffen wären. Das Gebäude Fährstraße 18 wäre durch ein Nebengebäude von dem Zufahrtsverkehr abgeschirmt. Beide Gebäude sind allerdings bereits deutlich höheren Lärmbelastungen aufgrund des Verkehrs der Fährstraße ausgesetzt.

Aufgrund der im B-Plan-Aufstellungsverfahren dargelegten Vorbehalte gegen eine zweite Anbindung an die Fährstraße (Baumerhaltung, Bodenschutz, Kosten, Grundstücksverfügbarkeit, Denkmalschutz - sh. Pkt. 7.) wird letztlich die Verkehrserschließung über die Gehlsheimer Straße (Planstraße A) festgesetzt. Dabei fand Berücksichtigung, daß die zu erwartende Lärmimmission auf den Wohngrundstücken Gehlsheimer Str. 14, 15 aufgrund der Zufahrt von der Gehlsheimer Str. unterhalb der relevanten Orientierungs- bzw. Grenzwerte liegt und der Abwägungsspielraum gegenüber den vg. Belangen mithin eingegrenzt ist.

Für die Anlieger der geplanten Zufahrt (Gehlsheimer Str. 14, 15) war die Immissionsprognose zusätzlich nach der 16. BImSchV zu überprüfen (hinzukommende Straße). Danach ergibt sich mit $L_r^{\text{tags}} \cong 51$ dB(A) bzw. $L_r^{\text{nachts}} \cong 44$ dB(A) ebenfalls eine deutliche Unterschreitung der Grenzwerte (59 / 49 dB(A)).

Anlagengeräusche (Tiefgaragen):

Ausgehend von einem Stellplatzangebot von ca. 25-30 Stellplätzen je Tiefgarage kann in der lautesten Nachtstunde jeweils von einer Bewegungshäufigkeit von 2 Kfz/h ausgegangen werden. In einer Entfernung von 5 m von der Tiefgaragenzufahrt (Minimalabstand der Zufahrt der südlichen Tiefgarage zur Baugrenze) wird der Nachtrichtwert von 40 dB(A) gem. DIN 2058 geringfügig überschritten. Durch üblicherweise gebräuchliche Fensterfabrikate, die die Anforderungen der Schallschutzklasse 1 bis 2 erfüllen, wird diese Überschreitung ausgeglichen. Aufgrund der geringen Bewegungshäufigkeit und der Lage in der Tiefgarage handelt es sich auch nur um äußerst kurzzeitige Lärmeinwirkungen (vgl. DIN 2058, 3.3.1.) Dabei ist auch festzustellen, daß wesentliche Abläufe des Parkvorganges, die in der Parkplatzlärmstudie vorausgesetzt werden, im Inneren der Tiefgarage stattfinden und tatsächlich nach außen nicht oder nur gedämpft wirksam werden.

Die planerische Lösung mit Tiefgaragen trägt insgesamt dem Aspekt der Sicherung der Wohnruhe Rechnung, da wohnungsnaher Stellplätze - die regelmäßig einen maßgeblichen Aspekt bei der Vermietung und Vermarktung von Wohnungen darstellen und daher notwendig sind - in ebenerdiger Ausführung i.d.R. zwangsläufig zu einer Richtwertüberschreitung führen. Die Zulässigkeit von ebenerdigen Stellplätzen wird damit jedoch nicht generell ausgeschlossen (vgl. klarstellend Teil B Nr. 1.5.).

Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der südl. Gehlsheimer Straße

Die Zumutbarkeitsschwelle zusätzlicher Lärmbelastigungen wird hinsichtlich der Lärmimmission durch die Grenzwerte der 16. BImSchV vorgegeben und beträgt 59/49 dB(A) (tags/nachts).

Für die Lärmprognose der südl. Gehlsheimer Str. nach der 16. BImSchV wird von folgenden Verkehrsmengen in Spitzenzeiten ausgegangen:

$$M^{(\text{neu, tags})} = 30 \text{ Kfz/h}; M^{(\text{neu, nachts})} = 6 \text{ Kfz/h} - \text{s.o.}$$

$$M^{(\text{Anl., tags})} = 13 \text{ Kfz/h}; M^{(\text{Anl., nachts})} = 2 \text{ Kfz/h} - 12 \text{ bebaute Grst. à 2 WE (Schätzung), Nr.13: 7WE = insg. 29 WE, 1,5 PKW/WE, Spitzenlast: 30\% des Aufkommens}$$

$$M^{(\text{Sonst., tags})} = 30 \text{ Kfz/h}, M^{(\text{Sonst., nachts})} = 0 - \text{Ausflügler, Segler, Kleingärtner; Annahme eines Spitzenaufkommens)}$$

$$M^{\text{tags}} = 73 \text{ Kfz/h}, M^{\text{nachts}} = 8 \text{ Kfz/h}, p = 0$$

$$L_{m,T}^{\text{tags}} = 56 \text{ dB(A)}, L_{m,T}^{\text{nachts}} = 47 \text{ dB(A)};$$

$$D_{\text{StrO}} = 3 \text{ dB(A)};$$

$$D_v = -9 \text{ dB(A)};$$

$$D_{\text{Stg}} = 0 \text{ (Gefälle 1\%)}$$

$$D_{S_{\perp}} = 5 \text{ dB(A)} (s = 12 \text{ m})$$

Der Beurteilungspegel ergibt sich nach Gleichung (1) der VO mit $L_r^{\text{tags}} = 55 \text{ dB(A)}$, $L_r^{\text{nachts}} = 46 \text{ dB(A)}$.

Die nach § 1 (1) der VO zulässigen Immissionsgrenzwerte von 59 / 49 dB(A) werden nicht überschritten. Dabei wurde davon ausgegangen, daß die Spitzenlasten der einzelnen Nutzungsarten Wohnen und Erholen gleichzeitig auftreten, was tatsächlich zweifellos nicht der Fall ist. Eine hinreichende Prognosesicherheit darf also unterstellt werden.

14. Baugestalterische Ziele

Nach § 9 (4) BauGB können die Länder bestimmen, daß einzelne auf Landesrecht beruhende Regelungen in den B-Plan aufgenommen werden dürfen. Hiervon hat das Land M-V in § 86 (4) LBauO M-V Gebrauch gemacht. Unabhängig vom Verfahren der Satzung über den B-Plan Nr. 15.WA.119 werden daher örtliche Bauvorschriften nach § 86 (1) Nr. 1, 4 LBauO M-V in die Satzung integriert.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung, vorhandener Grünstrukturen sowie denkmal- und landschaftspflegerischer Gesichtspunkte unterliegt die Neubebauung zwingenden Einschränkungen

Damit wird bei höchstmöglicher Ausnutzung der Festsetzungen zur baulichen Dichte bestenfalls 25% des Plangebietes (ohne die private Grünfläche mit Teich im Süden des Gebietes) überbaubar.

Andererseits ist in der Bauleitplanung neben dem Orts- und Landschaftsbild auch wirtschaftlichen Aspekten Rechnung zu tragen, d.h. daß ein Bauprogramm realisierbar sein muß, das in Erstellung und Unterhaltung auch kaufmännischen Gesichtspunkten standhält. Auf den Flächen, die frei von den vg. Restriktionen sind, wird daher das Maß der Nutzung und die Bauweise so festgesetzt, daß die Grundzüge der Umgebungsbebauung Berücksichtigung finden. Baugestalterische Festsetzungen sollen dieses Ziel unterstützen:

Die Festsetzung Teil B Nr. 3.1. nimmt Bezug auf die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung in der Fassadenabwicklung. Um den Charakter der umgebenden Villenbebauung im Plangebiet aufzunehmen wird vorgeschrieben, daß Gebäude durch transparente Außenwandkonstruktionen mittig zu gliedern sind, wenn sie länger als 20 m sein sollen.

Die Festsetzung der Traufhöhe 10,5 m (Teil A) ist im engen Zusammenhang mit Teil B Nr. 3.2. zu sehen - das zulässige dritte Vollgeschoß ist als Staffelgeschoß auszubilden. Damit wird - ähnlich der 7 m hohen Traufhöhe z.B. von Gehlsheimer Straße 14 - auch bei der Neubebauung eine vertikale Gebäudekante in ca. 7 m Höhe raumwirksam.

Mit der Festsetzung Teil B Nr. 3.3. soll ein geordnetes Erscheinungsbild der Müllstellplätze sichergestellt werden.

Die Abgrenzung der Wirkung der baugestalterischen Festsetzungen (Teil B, Nrn. 3.1.- 3.3.) folgt den Geltungsbereichsgrenzen des B-Plans, da auf dieser Fläche aufgrund der vorgesehenen Neubebauung ein zusammenhängend gestalteter Bereich entsteht.