

# Hansestadt Rostock

## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan Nr. 16.W.43 „Nienhagen“

aufgestellt: Rostock, Oktober 1999

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock  
vom 02.12.1998

geändert durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock  
vom 07.06.2000

ausgefertigt am 10.07.00



.....  
Oberbürgermeister

<u>Inhaltsgliederung</u>	<u>Seite</u>
1. Rechtsgrundlage: § 2 Abs. 1 BauGB	3
2. Geltungsbereich:	3
3. Veranlassung	3
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan	4
5. Städtebauliche Einordnung, Situationsanalyse, Planungsziele	5
6. Landesplanung – Regionalplanung	7
7. Bestandserhebung und –bewertung	7
7.1 Bauliche und sonstige Nutzungen, Berücksichtigung des Bestandes in der Planung, Eigentumsverhältnisse	7
7.2 Landschaftsbild und Naturhaushalt	8
8. Festsetzungen des Bebauungsplans:	9
8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
8.2 Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke	15
8.2.1 Bauweise	15
8.2.2 Nebenanlagen	15
8.2.3 Stellplätze	15
8.3 Immissionsschutz	16
8.3.1 Lärmschutz	16
GVZ und KLV-Terminal	16
Festsetzungen im Bebauungsplan	19
Abwägung zur Lärmpegelüberschreitung	19
„Bäderstraße“	20
Baugebietsfläche für einen landwirtschaftlichen Betrieb	21
Bolzplatz in der öffentlichen Grünfläche „Ö6“	21
8.3.2 Geruchsemissionen	22
8.4 Altlasten	22
8.5 Verkehrserschließung	23
ÖPNV	24
8.6 Grünordnung	25
Öffentliche Grünflächen	25
Grabenunterhaltung	26
Fläche für Lärmschutzmaßnahmen	26
Artenlisten	27
Verkehrsflächen	27
Pflanzqualitäten	27
Fassadenbegrünung	28
Hecken	28
Flächen für die Landwirtschaft	28
Private Grünflächen	28
8.7 Eingriffsbilanzierung und Zuordnung von Ausgleichsflächen	29
8.8 Ver- und Entsorgung	30
Elektroenergieversorgung	30
Gasversorgung	31
Wasserversorgung	31
Löschwasser	31
Schmutzwasserableitung	31
Regenwasserableitung	32
Sammelabfallbehälter	32
9. Gestaltungsvorschriften (nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern)	32
10. Flächenbilanz	33

11. Hinweis zur Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes 34

Anlage: Maßnahmen für Ersatz und Ausgleich auf einer Fläche  
außerhalb des Plangeitungsgebietes

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan  
Nr. 16.W.43 Nienhagen

**1. Rechtsgrundlage: § 2 Abs. 1 BauGB**

- Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock, Beschluß-Nr. 531 / 36 / 1992 vom 07.07.1992 zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

**2. Geltungsbereich:**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich als Dorflage im Nordosten des Territoriums der Hansestadt Rostock entlang der sog. „Bäderstraße“ in Richtung Hinrichshagen und Ostseebad Graal-Müritz.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten: Landwirtschaftliche Flächen und eine gedachte parallele Linie ca. 135 m östlich des ehem. Barkenweges,
- im Süden: Nordgrenze des Bebauungsplanes Güterverkehrszentrum Mecklenburg-Vorpommern Nr. 16.SO.40,
- im Westen: geplante Neutrassierung der Ortsumgehung Nienhagen

**3. Veranlassung**

Im dörflichen Ortsteil Nienhagen, dem Standort von zwei ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften und einer Agrargenossenschaft als deren Nachfolger, besteht aufgrund der Veränderungen in der Landwirtschaft dringender Handlungsbedarf bei der Umnutzung von baulichen Anlagen der ehemaligen LPG.

Ein großer Teil der nicht mehr genutzten baulichen Anlagen sind als Brachen, z.T. noch mit Altlasten belastet, ein städtebaulicher Mißstand, der nicht nur das Ortsbild negativ beeinflusst, sondern

zunehmend auch negative funktionelle Auswirkungen hat und die Ortslage destabilisieren kann.

Wegen der Lage am Rande der großen Arbeitsstätteregebiete im Nordosten der Stadt ist die Ortslage Nienhagen geeignet, noch dringend benötigten Bedarf vor allem an Eigenheimstandorten für diesen Bereich der Stadt Rostock abzudecken. Deshalb wird der Bebauungsplan „Nienhagen“ mit der Zielstellung der Umnutzung der Flächen der nicht mehr benötigten baulichen Anlagen der ehemaligen LPG in Form von Eigenheimbau als Verdichtung des wenig genutzten inneren Bereiches des Ortsteiles aufgestellt. Nur zur Abrundung der bestehenden Bebauung wurden am östlichen Ortsrand derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen in die Bebauung mit einbezogen.

#### **4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan**

Zur Zeit der Aufstellung des übergeleiteten Flächennutzungsplanes war die nach der Wende eingetretene Destabilisierung der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften mit der Entwicklung großer Teile ihrer baulichen Anlagen zu Brachen nicht absehbar.

Der Bebauungsplan „Nienhagen“ kann deshalb nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der gültige Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock wies als Wohnbauflächen lediglich den Bestand an Wohnungsbau in Verbindung mit Flächen für landwirtschaftliche Produktionsanlagen aus.

Die eingetretenen städtebaulichen Mißstände verlangen nach einer Neuordnung der städtebaulichen Entwicklung für Nienhagen, die auch ohne Flächennutzungsplan durch einen Bebauungsplan geregelt werden kann und stellen dringende Gründe dar, die es rechtfertigen, den Bebauungsplan Nr. 16.W.43 „Nienhagen“ als vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen (§ 8 Abs. 4 BauGB). Der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Hansestadt Rostock, die im Entwurf des präzisierten Flächennutzungsplanes enthalten ist, steht der Bebauungsplan nicht entgegen, sondern stimmt mit diesem überein.

Die Herausnahme der Fläche des Bebauungsplanes aus der Fortgeltung des Flächennutzungsplanes wurde am 15.07.1998 in Kraft gesetzt.

## 5. Städtebauliche Einordnung, Situationsanalyse, Planungsziele

Die Großstadt Rostock mit rd. 230.000 Einwohnern, mit Betrieben des Schiffbaus, der Hafenwirtschaft, der Elektrotechnik-Elektronik, der Nahrungsgüterindustrie und des Bauwesens ist als ein wirtschaftliches Zentrum nördlich von Berlin anzusehen.

Mit der jahrhundertealten Universität ist die Stadt auch geistig-kulturelles Zentrum der Region. Diese Stellung muß die Stadt durch Umstrukturierung in allen Bereichen, die diese erfordern, festigen und ausbauen. Hierbei ist die geographische Lage in den Verkehrsbeziehungen im Ostseeraum und in Europa aktiv zu nutzen. Fährverkehr, Transport auf der Schiene und auf der Straße spielen eine große Rolle in der Entwicklung der Stadt und des Umlandes.

Den Tourismus mit dem großen Umfeld an Entwicklung im Bereich Kultur, Handel und Dienstleistung gilt es auszubauen.

Mit dem Bebauungsplan „Nienhagen“ soll eine dörfliche Lage innerhalb der Stadt Rostock durch Umnutzung von Flächen stabilisiert und aufgewertet werden. Vor allem durch Verdichtung im inneren Bereich einer Ortslage soll das Angebot an Wohnungen im Nordosten des Stadtgebietes vergrößert und vielfältiger gestaltet werden.

Es sollen preisgünstige Baugrundstücke, überwiegend zur Befriedigung der Nachfrage nach Einfamilienhäusern, bereitgestellt werden.

Für die Beräumung devastierter Flächen der ehemaligen LPG wurden Fördermittel bewilligt. Das unterstützt das genannte Planungsziel für diese dörfliche Ortslage.

Die geplanten Wohnungsbauflächen liegen günstig zu den großen Gewerbegebieten im Nordosten der Hansestadt Rostock, zur bestehenden Infrastruktur der vorhandenen Wohngebiete Dierkow und Toitenwinkel und zu den großen Erholungsgebieten im Bereich der Rostocker Heide.

Das unter Punkt 2 in seinen Grenzen beschriebene Bebauungsplangebiet wird bestimmt durch:

- Kleinsiedlungen mit eingeschossigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden,
- zweigeschossige Mehrfamilienhäuser,
- ein ehemaliges Gutshaus und
- landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

Der Bachlauf Fleederbek quert das Plangebiet.

Das Gelände wird mitgeprägt durch:

- angrenzende landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen,
- Hafен-, Industrie- und Bahnanlagen im Westen des Plangebietes
- die sog. „Bäderstraße“ als Hauptverkehrsstraße zum Naherholungsgebiet der Rostocker Heide und für den Tourismus zu den Ostseebädern im Nordosten der Stadt,
- das im Süden angrenzende Güterverkehrszentrum M-V.

Die Zeit zwischen Aufstellungsbeschluss des B-Planes und der intensiven Planung war nötig zur Klärung der Randbedingungen, die sich aus der benachbarten Planung und Realisierung des Güterverkehrszentrums M-V (B-Plan Nr. 16.SO.40) und der Gleisanlage DB AG mit KLV-Terminal ergaben. Am wichtigsten waren hierbei die zu erwartenden Lärmimmissionen.

Es sind im B-Plan-Gebiet „Nienhagen“ Festsetzungen getroffen, die sich aus diesem südlich angrenzenden Gebiet ergeben.

Auch die die Ortslage noch querende Bäderstraße, deren Verlegung an den Westrand als Umgehungsstraße aber vorgesehen ist, führte zu Festsetzungen im B-Plan.

Entsprechend den vorgenannten Rahmenbedingungen sowie den Prämissen der Erschließung und der Verkehrsplanung ist eine städtebauliche Planung entwickelt worden. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden durch einen Grünzug im Zusammenhang mit dem Bachlauf Fleederbek in zwei Bereiche geteilt, die von der sog. „Bäderstraße“ (Planstraßen A, B, C) bzw. von der Planstraße D erschlossen werden.

An dem diese beiden Teile verbindenden Grünzug nördlich der Fleederbek, der Bezug nimmt auf die „Alte Gutsanlage“, soll sich wieder die dörfliche Mitte entwickeln können, mit den die Ortslage versorgenden Einrichtungen. Außer Läden u.ä. sind hier auch ein Kinderspielfeld und ein Bolzplatz vorgesehen. Der B-Plan enthält hierfür die entsprechenden Festsetzungen.

Neben den bestehenden Mehrfamilienhäusern westlich der „Bäderstraße“ sind in den übrigen Baufeldern Einfamilienhäuser mit ca. 130 WE in unterschiedlichen Bauformen vorgesehen.

Darüber hinaus sind z.B. in den Baufeldern 8 und 17 auch Sonderwohnformen, z.B. altersgerechtes Wohnen und/oder Beherbergung mit ca. 30 WE möglich.

Damit wird die derzeit aus etwa 80 Wohneinheiten bestehende Ortslage um weitere ca. 160 Wohnungen erweitert werden können.

In diese Planung ist die abgestimmte Grünordnungsplanung einbezogen worden.

## **6. Landesplanung - Regionalplanung**

Detaillierte Planungsvorgaben aus der Landes- und Regionalplanung liegen für das Gebiet des Bebauungsplanes nicht vor. Die zuständigen Stellen der Raumordnung wurden im Verfahren beteiligt, um den Bauleitplan den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

## **7. Bestandserhebung und -bewertung**

### **7.1 Bauliche und sonstige Nutzungen, Berücksichtigung des Bestandes in der Planung, Eigentumsverhältnisse**

Die derzeitige bauliche Nutzung ist überwiegend dörflich geprägt. Neben den alten Bauernhäusern im Norden des Planungsgebietes sind in den 50er und 60er Jahren eine Reihe von Siedlungswohnhäusern mit kleinen Landwirtschaften errichtet worden, die insbesondere die Bebauung am ehem. Barkenweg (Planstraßen D und K) bestimmen. Hier gab es ursprünglich auch Wohngrundstücke mit Tierhaltung, was an relativ großen Grundstückszuschnitten noch gut erkennbar ist.

In den 60er Jahren wurden westlich der „Bäderstraße“ drei zweigeschossige Wohnblöcke errichtet, die sich mit dem Steildach noch gut in die dörflichen Proportionen einfügen.

Am westlichen Dorfrand befinden sich den Wohnungen in den zweigeschossigen Gebäuden zugeordnete Gartenflächen mit kleinen Gartenhäusern bzw. Schuppen mit Abstellräumen und am Rand Garagen und Abstellflächen für PKW.

Gestalterisch ist dies eine städtebaulich unbefriedigende Situation. Im Verlauf des Verfahrens ist es hier jedoch zur Bildung von Grundstückseigentum gekommen, das zu einer Verfestigung der bestehenden Verhältnisse führte. Die Kombination von Wohnung und bestehender zugeordneter Gartenfläche wird von den Einwohnern als Vorzug angesehen.

Da die bisher vorgesehenen Planungsabsichten der Stadt zur Beseitigung der städtebaulichen Mißstände für eine längere Zeit nicht

umsetzbar wären, wurde auf das Baufeld 4 und die damit verbundene Neuordnung durch eine Bebauung der Gartenflächen verzichtet.

Durch ordnende Festsetzungen im Bebauungsplan, z.B. bezüglich der Flächen für Abstellgebäude innerhalb der Grünflächen (Hausgärten) und der Flächen für Garagen und Gemeinschaftsstellplätze, soll das Aussehen der Fläche und das Dorfbild verbessert werden.

Der Eigentümer des vorhandenen Gebäudes im Baufeld 5 betreibt in einem ehemaligen Konsum-Laden ein Ladengeschäft mit einem Textil- und Sonderpostenmarkt. Für die Nutzung besteht im derzeitigen Umfang Bestandsschutz. Eine Ausdehnung der Nutzung erscheint nicht möglich. Der Textil- und Sonderpostenmarkt hätte insbesondere nach dem geplanten Ausbau zentral tragende Effekte. Damit sind negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO verbunden, die in solchen Fällen auch schon gegeben sind, wenn die Nutzungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche unterschritten wird. Solche Einrichtungen sind nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Das trifft auch für den Textil- und Sonderpostenmarkt zu.

Die ehemalige Gutshausfläche ist derzeit ungenutzt, Nebengebäude befinden sich in einem äußerst desolaten Zustand. Die bauliche Instandsetzung und Funktionsneufindung sowie eine sinnvolle bauliche und funktionelle Ergänzung sind Ziele des Bebauungsplanes. Damit soll eine gestalterische und funktionelle Aufwertung dieses Gebietes in relativ zentraler örtlicher Lage erreicht werden.

Die überwiegende Mehrzahl der landwirtschaftlich genutzten Gebäude befindet sich im Südteil des Bebauungsplanes. Neben einer Flächenberäumung nicht mehr nutzbarer Bausubstanz östlich der „Bäderstraße“ soll sich westlich der Straße der landwirtschaftliche Betrieb weiter festigen und entwickeln können.

In der gesamten Dorflage sind die Flächen etwa je zur Hälfte in Privatbesitz und im Eigentum des Landes, lediglich öffentliche Straßen und Wege befinden sich im Eigentum der Stadt.

## **7.2 Landschaftsbild und Naturhaushalt**

Das Landschaftsbild wird geprägt durch flache angrenzende Wiesen- und Ackerflächen. Das Dorf ist gut durchgrünt, zu den Dorfrändern bestehen jedoch nur teilweise ausreichende Ortsrandbegrünungen. Wenig erlebbar ist derzeit der Bachlauf der Fleederbek, die von Süden nach Nordwesten die Ortslage quert.

Die gegenwärtig unzusammenhängend bebaute Ortslage ist mit einem hohen Anteil an Grünflächen ausgestattet. Die auf einer Breite von 200 m unbebaute Fleederbek-Niederung durchzieht das Gebiet von Südost nach Nordwest und stellt die Hauptverbindung zwischen den inneren Grünbereichen und der umgebenden Landschaft dar. Daneben existieren vor allem im Bereich des Gutshauses und um den Dorfteich alte Baumbestände und hochgewachsene Feldhecken, die vor allem für die Vogelwelt interessante Lebensmöglichkeiten bieten.

Der gegenwärtige Zustand der Grünbereiche muß als unbefriedigend eingeschätzt werden. Hauptstörungen sind zahlreiche wilde Müllablagerungen, flächenhafte Bodenversiegelungen und Bodenkontaminationen sowie das Landschaftsbild beeinträchtigende, vielfach leerstehende Gebäude und Anlagen auf dem Gelände der ehemaligen LPG. Andererseits kommt der ungepflegte Gesamtcharakter der Naturlandschaft zugute. Es gibt zahlreiche verwildernde Bereiche, in denen sich Tier- und Pflanzenarten relativ ungestört entwickeln können.

## **8. Festsetzungen des Bebauungsplans:**

### **8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der geplanten Wohnbebauung weist der B-Plan eine in Baufelder gegliederte Art der Nutzung aus.

Mit der Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet soll die Möglichkeit eröffnet werden, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zuzulassen. Diese Nutzungsarten sollen in erster Linie der Versorgung der Wohnbevölkerung dienen. Dabei sind Läden u.ä. zur Bildung eines zentralen Ortsbereiches nur in den Baufeldern 8 und 17 zulässig und ansonsten auch in den Mischgebieten ausgeschlossen.

In den Baufeldern 8 und 17 stehen Flächen für die das Gebiet versorgenden Läden und Einrichtungen zur Verfügung. Dabei ist es Ziel, daß zukünftig die Versorgung der Einwohner z.B. mit Waren des täglichen Bedarfs im Dorf möglich sein soll, was zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität beiträgt. Eine Flächenbegrenzung der Verkaufsflächen wird als nicht notwendig erachtet, da die getroffenen Festsetzungen (GRZ, GFZ, Geschoßzahl) ausreichen, um eine Fehlentwicklung zu vermeiden.

In den allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Damit soll das Neubaugebiet vorwiegend dem Wohnen vorbehalten werden. Der Bedarf an Flächen für das Wohnen nicht störende gewerbliche u. ä. Nutzungen soll im Mischgebiet (Baufeld 28) in dafür günstiger Lage am Südrand des B-Plangebietes befriedigt werden, auch zur Konfliktminderung zwischen dem GVZ und der Wohnnutzung.

Die Ausweisung von Kleinsiedlungsgebieten entspricht im wesentlichen dem Bestand. In den Kleinsiedlungsgebieten werden Läden und Schank- und Speisewirtschaften (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) ausgeschlossen. Die Planung sieht einen Erhalt der Kleinsiedlungen vor, die durch eine Verbindung von Wohngebäuden und Nutzgärten sowie Kleintierhaltung geprägt wird.

Im Kleinsiedlungsgebiet sollen auch sonstige Wohngebäude generell zulässig sein, weil Zweifamilienhäuser sich in der Regel in ein Kleinsiedlungsgebiet einfügen.

Im Mischgebiet (Baufeld 28) sind außer den bereits im Zusammenhang mit der beabsichtigten Bildung eines zentralen Ortsbereiches erwähnten Einzelhandelsbetrieben auch Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungsarten wird das Ziel verfolgt, die Ortslage Nienhagen vorrangig als Wohnstandort zu entwickeln und verkehrsintensive Nutzungen nicht zuzulassen.

Westlich der „Bäderstraße“ soll in **Baufeld 1** ein vorhandener landwirtschaftlicher Betrieb gesichert werden. Vorgesehen ist die Festsetzung als Besonderer Nutzungszweck von Flächen als „landwirtschaftlicher Betrieb“. Die zulässige Nutzung dieser Fläche beschränkt sich auf Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.

Die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks ist deshalb erfolgt, um den Bestand eines landwirtschaftlichen Betriebes in der Ortslage weiterhin zu ermöglichen. Eine traditionell auf dieser Fläche erfolgte Nutzung kann damit unter im Bebauungsplan geregelten Festsetzungen weitergeführt werden. Der Standort liegt gut erschlossen am Ortsrand und beeinträchtigt die vorhandene und geplante Wohnnutzung in der Umgebung nicht. Die landwirtschaftliche Nutzung im Bebauungsplangebiet schließt damit an die gewerbliche im Süden des Plangebietes an (B-Plan GVZ).

Mit der Ausweisung der Fläche 1 wird ein Teil der ursprünglichen dörflichen Nutzung bewahrt.

Ansonsten sind die hier vorgesehenen Nutzungen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand.

Im **Baufeld 2** wird die bestehende Nutzung Wohnen in einem Einfamilienhaus festgesetzt, wobei mit der Festsetzung der Baugrenze für das Gebäude Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Im **Baufeld 3** sieht der Bebauungsplan eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung durch ein weiteres zweigeschossiges Wohngebäude im Norden der vorhandenen Bebauung vor.

Im **Baufeld 5** orientiert sich das Maß der Nutzung am bestehenden Gebäude und läßt geringfügige Erweiterungen zu.

Im **Baufeld 6** wird die Zweigeschossigkeit der Mehrfamilienhäuser im Baufeld 3 noch einmal aufgegriffen und der Komplex nach Norden abgeschlossen. Auf der Fläche befinden sich derzeit Garagen in vielgestaltiger Form, die das Ortsbild beeinträchtigen. Mit der Bebauung dieser Fläche ist die Beseitigung des städtebaulichen Mißstandes und eine Verdichtung mit zweigeschossigem Wohnungsbau beabsichtigt.

Auf den **Baufeldern 7, 9 und 10** werden die vorhandenen Kleinsiedlungshäuser durch Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet gesichert. Das festgesetzte Nutzungsmaß entspricht dem Bestand.

Zusätzlich werden außerhalb der festgesetzten Baugrenzen/Baulinien Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Damit soll die bestehende Nutzung (Stall- und Lagergebäude) gesichert und unerwünschtes Bauen in der zweiten Reihe (Wohnen) verhindert werden.

Für die **Baufelder 7 und 9** ist eine Baugebietstiefe von ca. 45 m und für das Baufeld 10 von ca. 55 m vorgesehen. Damit werden für die Siedlerstellen die Hausgärten für eine gartenbaumäßige Nutzung und Kleintierhaltung ermöglicht.

Im **Baufeld 10** sind auf einem unbebauten Grundstück nördlich des ehemaligen Gutsgebäudes weitere Bauflächen ausgewiesen worden.

Im **Baufeld 8** sind Sonderwohnformen im Rahmen der Zulässigkeit des Allgemeinen Wohngebietes denkbar. Aus diesem Grunde wurde mit Festsetzung Nr. 2.4 eine Mindestlänge der Gebäude, sowie in der Planzeichnung zu den Straßenseiten eine Baulinie festgesetzt. Damit wird die Errichtung kleiner Einfamilienhäuser ausgeschlossen. Gleichzeitig ist hier die Möglichkeit der Errichtung von Läden u.a. gegeben.

Die **Baufelder 12 bis 14** werden durch eine bügelförmige Erschließungsstraße, ausgehend von der Planstraße D, erschlossen.

Vorgesehen sind eingeschossige Einfamilienhäuser, für Bauflächen 12 und 13 Doppelhäuser und/oder Einzelhäuser. Das festgesetzte Nutzungsmaß entspricht dieser Planung, dabei werden die höchstzulässigen GRZ-Werte nicht ausgeschöpft. Die Dichte der Neubebauung orientiert sich am Charakter der vorhandenen Kleinsiedlung und an dem Planungsziel, ein durchgrüntes neues Wohngebiet zu errichten.

Im **Baufeld 15** wird die bestehende Kleinsiedlung durch die Ausweisung von Kleinsiedlungsgebiet gesichert. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Eingeschossigkeit und der Grundflächenzahl GRZ 0,2 entspricht dem Bestand.

Im **Baufeld 16** wird eingeschossiges Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen, um einem Bedarf nach Wohngebäuden mit Gartenbaunutzung in Ergänzung der bestehenden Kleinsiedlung zu entsprechen. Die vorgesehene Eingeschossigkeit soll die Einfügung der Neubauten in die Nachbarschaft sichern. Die vorgesehene Grundflächenzahl GRZ 0,2 entspricht dem zulässigen Höchstwert der BauNVO.

#### **Baufeld 17** † ehemalige Gutshausanlage -:

Im Baufeld 17 befindet sich die ehemalige Gutshausanlage des Dorfes Nienhagen. Insbesondere der Gestaltwert der Westfassade des Gutshauses und die für den Ort zentrale Lage des Komplexes haben dazu geführt, den Gesamtkomplex als Erhaltungsbereich im Sinne von § 172 BauGB festzusetzen. Obwohl das Gutshaus kein Einzeldenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes darstellt, zählt die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu den wesentlichen Planungszielen des Bebauungsplanes. Zwar befindet sich das Gebäude wie das gesamte Grundstück in einem äußerst desolaten Zustand, die gesamtörtliche Bedeutung des Baugebietes wird jedoch hoch bewertet.

Daher bedürfen im festgesetzten Erhaltungsbereich der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, auch dann, wenn nach §§ 64 und 65 LBauO M-V eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Ziel der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist es, hier sowohl dem Wohnen als auch den im Allgemeinen Wohngebiet wei-

ter zulässigen Nutzungen Möglichkeiten zu geben. Dabei ist z. B. auch an die Nutzung als Beherbergungsstätte gedacht. Auch die Errichtung von Läden u.ä. ist möglich.

Auf den **Baufeldern 19 und 21** wird der vorhandene Gebäudebestand am ehem. Barkenweg (Planstraße D) von 6 Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet gesichert. Darüber hinaus werden weitere Bauflächen auf Lücken ausgewiesen.

Durch Stichstraßen werden auf den **Baufeldern 20 und 22** Bauplätze für eingeschossige Einfamilienhäuser, die als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können, erschlossen. Die Baufelder werden durch private Grünflächen getrennt. Das Einfamilienhausgebiet wird zur offenen Landschaft mit zu bepflanzenden (Pflanzgebot) privaten Grünflächen abgegrenzt. An der Straße „K“ befindet sich eine geschützte Hecke. Zum Schutz dieser Hecke wird die Baugrenze 10 m nördlich der Heckenachse festgesetzt.

Mit der Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet sollen - wie auch in den anderen Teilen des Plangebietes - das Wohnen ergänzende aber nicht beeinträchtigende Nutzungen ermöglicht werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,25 liegt unterhalb der zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung, damit soll das Planungsziel, ein durchgrüntes Wohngebiet zu errichten, gesichert werden.

Mit der Ausweisung von Kleinsiedlungsgebiet auf dem **Baufeld 23** wird die vorhandene Nutzung gesichert. Der zukünftigen Entwicklung auf den südlich angrenzenden Flächen wird durch die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen Rechnung getragen. Der südlich anschließende Bebauungsplan Nr. 16.SO.40 setzt an seiner Nordseite zudem eine Fläche für Lärmschutzmaßnahmen fest. Hier ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles vorgesehen. Damit sollen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm des geplanten KLV-Terminals gemindert werden.

Die Festsetzung von Eingeschossigkeit und der Grundflächenzahl GRZ 0,2 entspricht dem Bestand.

Mit der Ausweisung von Mischgebiet im **Baufeld 28** wird das Planungsziel verfolgt, wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen und allgemeine Wohnnutzungen auf dieser hierfür geeigneten Fläche unterzubringen.

Die Eignung der Fläche ergibt sich aus der günstigen verkehrlichen Lage am Zusammenschluß der Ortsdurchfahrt „Bäderstraße“ und der Sammelstraße Planstraße D, der städtebaulich günstigen Lage auch für andere Gebiete im Nordosten von Rostock und der Nachbarschaft zum angrenzenden Güterverkehrszentrum. Die Mischgebietsnutzung dient auch der Konfliktminderung zwischen der benachbarten Nutzung Güterverkehrszentrum und den nörd-

lich angrenzenden Wohnflächen. Vorgesehen ist neben dem Wohnen die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Baufeld 28 nicht zulässig, um angesichts der angespannten Immissionssituation keine zusätzlichen verkehrsintensiven und typischerweise auch in den Abendstunden betriebenen Nutzungen entstehenzulassen. Auch Einzelhandelsbetriebe sollen an dieser Stelle nicht angesiedelt werden, da die Versorgungseinrichtungen für die Ortslage in den Baufeldern 8 und 17 entstehen sollen, welche zusammen mit öffentlichen Grünflächen und der Fläche für Gemeinbedarf das Ortszentrum bilden sollen.

Geplant ist eine zweigeschossige Bebauung. Damit soll eine gegenüber den übrigen Baugebieten erhöhte Ausnutzung der Flächen und eine der städtebaulichen Zielsetzung entsprechende Ausformung durch höhere Baukörper möglich sein.

Der angrenzende B-Plan Nr. 16. SO. 40 „Güterverkehrszentrum M-V“ setzt südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nienhagen“ eine Fläche für Lärmschutzmaßnahmen fest. Damit sollen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm der benachbarten Bahntrasse zum geplanten KLV-Terminal und zu den Bauflächen des GVZ gemindert werden.

Auf den **Baufeldern 24 und 25** wird Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen. Damit soll der Bestand gesichert und der Neubau von Wohngebäuden mit ausreichenden Flächen für gartenbauliche Nutzung gesichert werden. Die Grundflächenzahl GRZ 0,2 entspricht dem Höchstwert der BauNVO.

Im **Baufeld 26** ist Allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von Hausgruppen als Reihenhäuser und im **Baufeld 27** für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen GRZ 0,35 bzw. 0,25 liegen unterhalb der Höchstgrenze der BauNVO, um das Planungsziel zu sichern, ein durchgrüntes neues Wohngebiet zu errichten.

Im **Baufeld 11** ist eine Fläche für Einrichtungen des Gemeinbedarfs festgesetzt. Als angestrebte Hauptnutzung sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vorgesehen.

Besonders geeignet ist diese Fläche, da sie sich an einer öffentlichen Parkanlage in zentraler Lage des Dorfes befindet. Somit können diese Flächen als Funktionsergänzung jederzeit mitgenutzt werden.

Weitere Flächen für den Gemeinbedarf sind nicht vorgesehen, da sich Gemeinbedarfseinrichtungen wie Verwaltung, Schule, Gesundheitseinrichtungen z. B. in den in der Nähe gelegenen Bau-

gebieten Dierkow und Toitenwinkel befinden und dort mitgenutzt werden können.

## **8.2 Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke**

### **8.2.1 Bauweise**

Im Plangebiet ist im wesentlichen eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird dem Planungsziel entsprochen, die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern der vorhandenen Bebauung anzupassen. Im Baufeld 3 und 26 sowie im Baufeld 8 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die darin besteht, daß Mindestlängen der Gebäude oder Gebäude- (bzw. Haus-)gruppen von je 30 m bzw. 25 m einzuhalten sind.

Für das Baufeld 26 erfüllen die langgestreckten Baukörper auch eine Abschirmfunktion für das dahinterliegende Baugebiet.

Im Baufeld 26 sind zudem nur Hausgruppen als Reihenhäuser zulässig, damit soll eine deutliche bauliche Ausprägung dieses Eingangsbereiches des neuen Baugebietes erfolgen sowie maßstäblich auf die gegenüberliegenden langgestreckten landwirtschaftlichen Gebäude besser reagiert werden. Auf dem Baufeld 27 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um eine einheitliche Bebauung zu erreichen.

Im Baufeld 8 sollen ein oder zwei große Gebäude entstehen. Durch diese Bauform soll die Fläche für Sonderwohnformen wie z.B. altersgerechtes Wohnen vorgehalten werden.

In Anpassung an die vorhandenen Kleinsiedlungshäuser sind auf den Baufeldern 19 bis 22 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auf den Baufeldern 12 und 13 sind Doppel- und Einzelhäuser zulässig.

### **8.2.2 Nebenanlagen**

Im Plangebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Damit soll verhindert werden, daß Nebenanlagen ungeordnet über das gesamte Grundstück verteilt werden können.

### **8.2.3 Stellplätze**

Die Errichtung von Stellplätzen soll auf die überbaubare Grundstücksfläche und die durch Planzeichnung festgesetzten Flächen

begrenzt werden, um die Durchgrünung und die Freiflächenqualität des Gebietes nicht zu mindern. Ist die Beeinträchtigung von Wohnruhe und Gartennutzung nicht zu befürchten, können Garagen und Stellplätze ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Ausnahmege-  
währung soll sich an den Zulässigkeitskriterien von § 15 BauNVO orientieren. Offensichtlich widersinnigen Lösungen soll widersprochen werden. Bei genehmigungsfreien Vorhaben ist die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung nicht möglich. Diese bedarf der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde. (§ 70 Abs. 4 LBauO M-V)

In den Gebieten mit offener Bauweise ist die Anordnung der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücksflächen möglich. Nur im Baufeld 3 westlich der „Bäderstraße“ ist durch die relativ hohe bauliche Dichte, die durch die bestehende Bebauung geprägt wird, die Ausweisung einer Gemeinschaftsanlage für die Anordnung der Stellplätze nötig. Hierdurch kann u.a. das Parken zwischen den Hauszeilen vermieden werden, das zu unnötiger und ggf. zu hoher Lärmbelastung führen würde.

### **8.3 Immissionsschutz**

#### **8.3.1 Lärmschutz**

Im Plangebiet sind vier vorhandene bzw. potentielle Lärmquellen zu beachten, deren Auswirkungen sich teilweise überdecken. Die Lärmquellen sind:

- das Güterverkehrszentrum (GVZ) südlich an das Plangebiet angrenzend,
- die sog. „Bäderstraße“ (Planstraßen A, B, C) als einzige Durchgangsstraße durch das Plangebiet,
- das geplante Baufeld für einen landwirtschaftlichen Betrieb,
- der geplante Bolzplatz in der öffentlichen Grünanlage „ö6“.

#### *GVZ und KLV-Terminal*

Die Auswirkungen des GVZ wurden in einer Schalltechnische Untersuchung (Dorsch Consult, November 1997) dargelegt.

Der Belastung aus dem KLV-Terminal liegt das „Mengengerüst 2000“ zugrunde. Dieses geht von drei Zügen am Tag aus, die morgens zum Terminal gefahren und am Abend wieder abgeholt werden. Daneben fallen noch verschiedenen Rangier- und Lokfahrten an.

Die Berechnung der Belastung aus dem GVZ geht von den im Bebauungsplan GVZ festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln aus.

Eine wichtige Voraussetzung, daß sich der Wohnungsbau in Nienhagen entwickeln kann, ist, daß nach Erfordernis Lärmschutzmaßnahmen in Richtung des GVZ und der Bahnanbindung einschließlich Bau eines geplanten KLV (kombinierter Ladungsverkehr) - Terminals vorgesehen werden. Zu dieser Problematik wurde auch in Abstimmung mit der DB AG eine Schallprognose mit Dimensionierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durchgeführt.

Zum Schutz der Wohnnutzung im Plangebiet „Nienhagen“ muß im Plangebiet des Bebauungsplanes 16.SO.40 ein Wall oder eine Wand oder eine Kombination mit einer Länge von ca. 700 m und einer Höhe, die zwischen 1 und 3,50 m liegt, errichtet werden. Die Lärmschutzanlage sollte möglichst dicht an der Bahnanlage errichtet werden. In der Untersuchung wurde von einem 10 m Abstand vom äußeren Gleis ausgegangen. Falls ein Lärmschutzwall errichtet wird, sind folgende Hinweise zu beachten:

- Böschungswinkel 55° zur Schiene
- Wallfuß nicht weiter als 10 m von der äußersten geplanten Schiene entfernt
- Kronenbreite des Walls 2 m

Als Alternative mit dem Ziel der Einhaltung der Orientierungswerte wurde ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 6 Metern untersucht. Die Erhöhung des Walles bringt jedoch maximal 2 dB(A), im Mittel nur 1 dB(A) an Verbesserung und genügt daher ebenfalls nicht. Wegen des im Vergleich zur möglichen Verbesserung zu hohen Kostenaufwandes wurde diese Lösung verworfen.

Der Lärmschutzwall trägt vornehmlich zur Reduzierung des Schienenlärms bei. Die großflächige Schallquelle GVZ wird durch den Wall nur gering beeinflusst. Hier kommt jedoch die größere Entfernung zum Plangebiet zum tragen.

Die Fläche für den o.g. Lärmschutzwall wurde im Bebauungsplan „GVZ“ festgesetzt. Zusätzlich wurden in den Baugebieten des Bebauungsplanes zum GVZ flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Die Vorsorge zur Realisierung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen ist damit im rechtskräftigen B-Plan Nr. 16.SO.40 „Güterverkehrszentrum M-V am Standort Rostock“ getroffen worden.

Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Maßnahmen ausreichend vorhanden. Bei Bedarf sind in der im B-Plan des GVZ für Lärmschutzmaßnahmen festgesetzten Fläche die erforderlichen Maßnahmen zu realisieren. Verantwortlich für die Umsetzung ist die Stadt.

Der Zeitpunkt für das Erfordernis ist im Baugenehmigungsverfahren durch das Bauamt und das Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock zu bestimmen.

Durch die beschriebenen Maßnahmen können die Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 im Plangebiet „Wohngebiet Nienhagen“ von anfänglich 6 dB(A) (tags) und 11 dB(A) (nachts) im Allgemeinen Wohngebiet (Orientierungswerte: tags 55 dB(A), nachts – für Verkehrslärm - 45 dB(A)) sowie 3 dB(A) (tags) und 7 dB(A) (nachts) im Mischgebiet (Orientierungswerte: tags 60 dB(A), nachts – für Verkehrslärm - 50 dB(A)) reduziert werden. Es bleiben jedoch in den südlichen Baufeldern des Allgemeinen Wohngebietes Überschreitungen der Orientierungswerte erhalten. Diese Überschreitungen betragen nachts bis 4 dB(A), am Tage noch um 6 dB(A). Im Mischgebiet können der (im Vergleich zum Wohngebiet höhere) Orientierungswert tags wie nachts bis auf eine punktuelle Überschreitung eingehalten werden. Dabei ist die Einhaltung des Nachtwertes im Mischgebiet (50 dB(A) aber kritisch zu betrachten, da bereits ab 45 dB(A) das Schlafen bei geöffneten Fenstern i.d.R. gestört wird. Die Orientie-

rungswertüberschreitungen in den Wohngebieten sind tags wie nachts (45 dB(A)/55 dB(A)) bis in die Baufelder 16, 21, 22 und 25 anzutreffen, in denen auch Lärmpegelbereiche für den Schallschutz an Gebäuden eingetragen sind.

Als Nachtbezugswert werden in der folgenden Tabelle für beide Baugebiete 45 dB(A) angesetzt, der als anthropologische Konstante angesehen werden kann. (S.a. Abwägung weiter unten.)

	Bezugswert in dB(A)		Überschreitung ohne Lärmschutz in dB(A)		Überschreitung mit Lärmschutz in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
WA	55	45	6	11	6	4
MI	60	45	3	7	-	4

Auswirkung der Lärmschutzmaßnahme (Wall) im GVZ für das Plangebiet

Die Übereinstimmung der maximalen Pegelüberschreitungen für den Tagwert im Allgemeinen Wohngebiet zeigt, daß die Beeinträchtigung im wesentlichen durch die diffuse Lärmausbreitung hervorgerufen wird, die durch den Lärmschutzwall nicht beeinflusst werden kann.

### *Festsetzungen im Bebauungsplan*

Zur Minimierung möglicher Konflikte zwischen den Nutzungsarten eines Verkehrsgewerbes GVZ und der gewünschten (relativen) Verdichtung mit Wohnungsbau in der benachbarten Ortslage Nienhagen wurde in Randlage im B-Plan „Nienhagen“ mit dem Baufeld 28 eine Mischgebietsnutzung festgesetzt. Diese ist durch ihre Lage am Ortseingang und in Nachbarschaft zum GVZ und dem gewerblich geprägten Baufeld „Landwirtschaftlicher Betrieb“ an dieser Stelle auch funktional richtig angeordnet. Bei der im östlich anschließenden Baufeld 23 getroffenen Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes handelt es sich um die Sicherung eines bestehenden Wohngebietes.

Für die Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen in Gebäuden können die verbleibenden Belastungen (durch Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005) durch passive Schallschutzmaßnahmen vollständig bewältigt werden. Als Festsetzung im Plan wurden für die betroffenen überbaubaren Flächen die entsprechenden Lärmpegelbereiche eingetragen und in der Tabelle im Textteil mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln und den einzuhaltenen erforderlichen Schalldämmmaßen gem. DIN 4109 verknüpft. Bei den überwiegend festgesetzten Lärmpegelbereichen III kann davon ausgegangen werden, daß der erforderliche Schallschutz meist durch geeignete, dem Wärmeschutz genügende Bauausführungen gewährleistet wird und keine erhöhten Kosten verursacht werden. Dies gilt mit noch größerer Sicherheit für Schutzmaßnahmen gem. Lärmpegelbereich II. Diese werden im Plangebiet nicht weiter festgesetzt.

Im Baufeld 28 verbleibt oberhalb des zweiten Vollgeschosses – bedingt durch die Höhe der Lärmschutzwand von 3,50 m – eine so hohe nächtliche Belastung, daß hier ruhebedürftige Nutzungen, insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer, nicht zulässig sind. Für darunter angeordnete nach Süden orientierte Schlafräume und Kinderzimmer müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Dies gilt auch für Schlafräume im Baufeld 23.

### *Abwägung zur Lärmpegelüberschreitung*

Die trotz Lärmvorsorge im Bebauungsplan GVZ verbleibende Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete ist vor allem in Bezug auf die Auswirkung auf die Freiflächennutzung im Plangebiet kritisch zu beurteilen. Sie kann aber mit anderen Qualitäten des geplanten Wohngebietes in Relation gesetzt und abgewogen werden. Zum einen handelt es sich um ein Wohngebiet sehr geringer baulicher Dichte. Hierdurch werden den Bewohnern besondere Möglichkeiten geboten, die in einer Großstadt sonst nicht vorzufinden sind. Die geringe Dichte erscheint vor allem auch relevant, weil im Ver-

gleich zu einem verdichteten Allgemeinen Wohngebiet mit GRZ 0,4, GFZ 1,2 und Geschößwohnungen die durch das Wohnen selbst verursachten Störungen in einem Gebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern geringer ausfallen. Weiter verfügt das Gebiet über eine günstige Lage zu den Arbeitsstätten in den großen Gewerbegebieten im Nordosten der Hansestadt Rostock, zur bestehenden Infrastruktur der vorhandenen Wohngebiete Dierkow und Toitenwinkel und zu den großen Erholungsgebieten im Bereich der Rostocker Heide.

Als Beurteilungspegel für die nächtliche Belastung wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete für Verkehrsemissionen (45 dB(A) herangezogen. Bei der Belastung durch das GVZ handelt es sich zwar um eine Mischung aus Verkehrs- und gewerblichem Lärm, letzterer wird aber tendenziell durch Fahrbewegungen auf den Grundstücken dominiert. Zudem stellt der Wert von 45 dB(A), bei dem das Schlafen bei geöffneten Fenstern aller Erfahrung nach noch störungsfrei möglich ist, den wesentlichen nächtlichen Grenzwert dar.

#### *„Bäderstraße“*

Die sog. „Bäderstraße“ ist eine stark belastete Hauptverkehrsstraße z. B. zum Ostseebad Graal-Müritz. Dieser Verkehr soll später auf eine neue Hauptverkehrsstraße entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlegt werden. (S.a. Punkt „Verkehrerschließung“.) Die „Bäderstraße“ bleibt als Sammelstraße für den westlichen Bereich des Plangebietes erhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete ist dann nicht mehr gegeben, da mit dem Bau der Umgehungsstraße nur der unmittelbare Anliegerverkehr stattfindet.

Die aktuelle Belastung durch die „Bäderstraße“ führt in Abhängigkeit von der Entfernung zur Straßenmitte zu Lärmpegelbereichen, die im Plan eingetragen wurden. Die Überlagerungseffekte mit den Emissionen des GVZ werden durch die Festsetzung der Lärmpegelbereiche 4 und 5 im Mischgebiet an der „Bäderstraße“ bewältigt. Im Bereich bis 20 Meter von der Straßenmitte gemessen treten dabei Belastungen entsprechend Lärmpegelbereich 5 auf. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden daher überwiegend weit hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt, so daß dieser Lärmpegelbereich weitgehend gemieden werden kann. Bei geringfügigen Unterschreitungen des Abstandes kann wegen zusätzlicher - bei der Begutachtung nicht berücksichtigter - Effekte durch die Bodendämpfung dennoch vom Ausreichen der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausgegangen werden.

Im Baufeld für den Landwirtschaftlichen Betrieb wurden wegen der ausschließlich gewerblichen Nutzung lediglich die Schallschutzmaßnahmen für den Lärmpegelbereich 4 festgesetzt. Die

Schalldämmmaße der Außenbauteile für Büroräume entsprechend Lärmpegelbereich 3 werden durch herkömmliche Konstruktionen sicher erreicht.

Ein aktiver Schallschutz entlang der „Bäderstraße“ in Form von Wällen oder Lärmschutzwänden ist aus ortsgestalterischen Gründen und im Hinblick auf die mittelfristige Entbehrlichkeit nicht vorgesehen.

Für die geplante neue Ortsumgehung Nienhagen setzt der Bebauungsplan zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet sowie den Hausgärten und der geplanten Umgehungsstraße eine Vorbehaltsfläche für Lärmschutzmaßnahmen fest. Diese Fläche kann bis zum Bau der Umgehungsstraße in bisheriger Art und Weise landwirtschaftlich weitergenutzt werden.

Lärmschutzmaßnahmen selbst werden erst erforderlich, wenn die Umgehungsstraße realisiert wird.

#### *Baugebietsfläche für einen landwirtschaftlichen Betrieb*

Bei der als „landwirtschaftlicher Betrieb“ im Baufeld 1 ausgewiesenen Fläche handelt es sich um eine bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung, von der zur Zeit keine Konflikte mit der Nachbarschaft bekannt sind. Bei Veränderung der Nutzung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, daß keine schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen.

Vorbereitend für Nutzungsänderungen im B-Plan wurden die möglichen Schallkontingente in einer Schalltechnischen Untersuchung (Dorsch Consult, Mai 1997) ermittelt und flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, die sicherstellen, daß die benachbarte Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird. Bei der Zuweisung der Schalleistungspegel wurde die Vorbelastung des Gebietes durch GVZ und KLV-Terminal berücksichtigt, was zu einer Verringerung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel führt, je näher die Fläche zum GVZ liegt. An der benachbarten Wohnbebauung werden die Orientierungswerte infolge der festgesetzten Maßnahmen eingehalten.

#### *Bolzplatz in der öffentlichen Grünfläche „Ö6“*

In der öffentlichen Grünfläche „ö6“ soll ein Bolzplatz errichtet werden. Größe und Lage dieses Spiel- und Bolzplatzes (Spielfeld ca. 30 auf 18 m) schließen eine übermäßige Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung aus. Durch die in der Planzeichnung festgesetzte Nutzungsgrenze wird gewährleistet, daß der Platz mindestens 40 m von den benachbarten Wohngebäuden sowie den Wohngebäuden auf der anderen Straßenseite entfernt liegt.

Dadurch werden Konflikte bezüglich der Lärmbelastung vermieden.

Der Spielplatz ergänzt die Wohnnutzung im Plangebiet. Die mit dieser Nutzung unvermeidbar verbundenen Geräusche sind sozialadäquat und müssen somit hingenommen werden. Durch eine entsprechende Geländegestaltung und Spielgeräteanordnung, geeignete Ballfanggitter kann die Lärmentwicklung und -ausbreitung für Spiel- und Bolzplatz minimiert werden. Eigentümer benachbarter Grundstücke haben im bisherigen Verfahren keine Bedenken vorgetragen.

### **8.3.2 Geruchsemissionen**

Auf der Fläche für den landwirtschaftlichen Betrieb können durch die Nähe zu den Wohngebieten im Rahmen der immissionschutzrechtlichen Genehmigungen und gem. § 15 BauNVO nur Anlagen zugelassen werden, die die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

### **8.4 Altlasten**

Durch die Firma unip GmbH aus Rostock wurde das Wohngebiet orientierend auf Altlasten untersucht. Dabei wurden sanierungsrelevante Bereiche eingegrenzt. Als Schadstoff wurden hier Mineralölkohlenwasserstoffe nachgewiesen. Die Kontaminationen wurden als punktuell charakterisiert. Eine Sanierung der Lastkörper ist ohne nachhaltige Auswirkungen auf die geplante Folgenutzung möglich. Im Bebauungsplan wurden die Altlastenflächen gekennzeichnet.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (ö7) wird die rechtzeitige Beseitigung der verschmutzten Böden im Rahmen der Freiflächengestaltung durch das Umweltamt der Hansestadt Rostock veranlaßt. Derzeit sind die Flächen nicht öffentlich zugänglich.

Die ursprünglich in den Baufeldern 26 und 27 gelegenen Altlastenflächen wurden in der Zwischenzeit saniert (entsprechend Stellungnahme des Umweltamtes vom 24.07.1998). Die Flächenkennzeichnung für erhebliche Bodenbelastungen mit umweltgefährdenden Stoffen wurde deshalb in diesem Bereich aus dem B-Plan entfernt. Damit konnte auch das Ausgrenzen der Teilbaufelder 26a und 27a aus den Baufeldern 26 und 27 entfallen, das nur zur Gewährleistung der Beachtung der Notwendigkeit der Altlastenbeseitigung durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung erfolgte, um für diese Teilflächen den Bebauungsplan nicht in Kraft zu setzen, da sonst für kleine Wohngebäude keine Baugenehmigung mehr erforderlich gewesen wäre.

Generell kann zur Beseitigung der noch verbliebenen Belastungen folgende Verfahrensweise empfohlen werden:

Aufgrund des geringen Umfanges der Lastkörper sind zusätzliche Ausgrenzungen nicht erforderlich. Hier sollte eine Sanierung unter Fachbegleitung eines Ingenieurbüros erfolgen. Belasteter Boden ist organoleptisch auszugrenzen und auszuheben. Nach erfolgtem Bodenaushub ist eine Beprobung der Sohle und der Randbereiche vorzusehen. Wird durch die Probe der Sanierungserfolg bestätigt, kann die entstandene Baugrube mit unbelastetem Material verfüllt werden.

Unter Berücksichtigung von Nachnutzung, Geologie und Schadstoffcharakteristik ist ein Ausbaurichtwert von 1000 mg MKW / kg TS Boden einzuhalten.

Für die einzelnen Lastkörper können keine Schätzungen des zu entsorgenden Volumens abgegeben werden. Die Tankstelle des Technikstützpunktes 2 auf dem Baufeld 1 muß von den Betrachtungen ausgenommen werden. Einerseits ist über die Stilllegung noch nicht endgültig entschieden, andererseits ist der Lastkörper zu groß. Hier ist eine zusätzliche Ausgrenzung des Schadens sinnvoll.

Bei den anderen Lastkörpern ist davon auszugehen, daß es keine flächenhafte Verbreitung gibt. Die maximale Tiefenlage wird bis 2 m angenommen. Wahrscheinlich wird die Verunreinigung mit Aushub des oberen Meters beseitigt. Durch die vorliegenden Kontaminationen werden keine grundlegenden Einschränkungen der Folgenutzung verursacht.

## **8.5 Verkehrserschließung**

Die Ortslage Nienhagen ist über die L22 in das Stadtgebiet von Rostock und das überörtliche Verkehrsnetz der Region eingebunden. Diese Straße ist durch den überörtlichen Verkehr derzeit stark belastet und führt schon jetzt zu einer starken Beeinträchtigung der anliegenden Nutzungen in Nienhagen.

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verdichtung von Wohnungsbau im Ortsinneren wäre die langfristig beabsichtigte Ortsumgehung von Nienhagen eine wünschenswerte Voraussetzung für den B-Plan.

Nach Aussage des Straßenbauamtes Stralsund ist die Maßnahme der Ortsumgehung Nienhagen im Landesstraßenbedarfs- und Ausbauplan des Straßenbauamtes Stralsund im Zeitraum 2002 bis 2015 eingeordnet.

Erneute Verhandlungen zur frühestmöglichen Einordnung und Realisierung werden für dringlich angesehen.

An der Westseite des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist die ungefähre Trasse einer geplanten Umgehung eingetragen sowie eine Vorbehaltsfläche für Lärmschutzmaßnahmen im Schutzgrünstreifen gekennzeichnet.

Neben der jetzigen Ortsdurchfahrt („Bäderstraße“) gibt es derzeit kleinere Erschließungsstraßen, die durch weitere neue Straßen das Verkehrsnetz komplettieren sollen. Große Bedeutung für das neue Straßennetz hat dabei der neue Straßenabschnitt D im Süden des Plangeltungsbereiches. Er verbindet die Ortsdurchfahrt und den nördlichen Teil des ehem. Barkenweges zu einem ringförmigen Ortserschließungsnetz. In diesen Ring werden schleifenförmig weitere Erschließungsstraßen eingehängt, die teilweise auch als Einbahnstraßen ausreichend sind. Um eine übermäßige Verkehrsbelastung der Straße D vor der Realisierung der Umgehungsstraße auszuschließen, soll der als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Abschnitt dieser Straße erst nach der Realisierung der Umgehungsstraße gebaut werden.

Eine Fußgänger Verbindung gibt es an drei verschiedenen Stellen über den Bachlauf der Fleederbek, so daß zwischen den einzelnen Baufeldern kurze Wege garantiert werden können. Die Ortslage erhält künftig eine Hauptanbindung an das später übergeordnete Verkehrsnetz (Straße H).

Zusätzlich zu den ausgewiesenen öffentlichen Parkflächen sind im öffentlichen Verkehrsraum mindestens 10 % der insgesamt notwendigen privaten Stellplätze als öffentliche Parkplätze herzustellen.

Im Endausbau wird es sich dabei um ca. 30 - 40 Parkplätze für PKW handeln.

Nach Verlagerung des Durchgangsverkehrs von der Straße „A“ auf die künftige Ortsumgehungsstraße befinden sich für öffentliche Parkplätze in der Straße „A“ noch Reserven.

#### ÖPNV

Für den ÖPNV ist die Ortslage Nienhagen über Buslinien erschlossen und so mit den benachbarten Arbeitsstättergebieten und den großen Wohngebieten Dierkow und Toitenwinkel und deren Infrastruktur verbunden und weiter in Richtung Süden mit dem Stadtzentrum und in Richtung Norden mit den Naherholungsgebieten. Bushaltstellen befinden sich auf Höhe der Straßenquerung der „Bäderstraße“ mit der Fleederbek.

## 8.6 Grünordnung

Durch die Neubebauung werden die insgesamt zur Verfügung stehenden Freiflächen deutlich reduziert. Gleichzeitig steigt der Nutzungsdruck auf die verbleibenden Freiräume, da die Bevölkerungszahl in Rostock-Nienhagen zunehmen wird. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen müssen daher unterschiedliche Funktionen so kombiniert werden, daß sie sich nicht gegenseitig beeinträchtigen.

### *Öffentliche Grünflächen*

Aus vorgenannten Gründen wurden insbesondere die öffentlichen Grünflächen, die das Plangebiet gliedern, unterschiedlich gewidmet. Der nord-südlich verlaufende Grünzug entlang des Bachlaufes der Fleederbek soll sich als extensiv gepflegte Wiese möglichst naturnah entwickeln können. Die Nutzungsansprüche vor allem von Kindern aus dem Bestand und aus den neu zu errichtenden Gebäuden sollen primär auf die Spiel- und Bolzplatzflächen in der öffentlichen Grünfläche „ö6“ gelenkt werden. Zwischen den beiden erstgenannten Bereichen wird - mit achsialem Bezug auf das ehemalige Gutshaus als wichtigem Merkpunkt des Ortes und in Nachbarschaft zur festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf und zu den Baufeldern, die künftig die Läden zur Versorgung des Gebietes beherbergen sollen - eine gestaltete Grünanlage festgesetzt. Hierdurch entsteht ein zentraler Treffpunkt für die Einwohner des Ortes.

Nördlich der o.g. Grünanlage westlich des Baufeldes 8 sind als weitere öffentliche Funktionen ein Kinderspiel- und Bolzplatz festgesetzt.

Neben der eben dargestellten grundsätzlichen städtebaulichen Ordnung der Funktionen im Plangebiet soll auch die geeignete Gestaltung und Herstellung der Einzelelemente zur gegenseitigen Funktionsstärkung beitragen. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn für die Regenwasserrückhaltung notwendige Anlagen weitgehend naturnah gestaltet (Naturschutzfunktion) und so in die Grünanlagen integriert werden, daß sie für die Bevölkerung erlebbar sind (Erholungsfunktion). Außerdem tragen sie zur Stabilisierung des örtlichen Klimas und zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse bei. Bei der Anlage der Regenrückhaltebecken sind auch Belange des Vogelschutzes durch die Anlage eines Steinschmätzerbiotops zu berücksichtigen.

Zusätzlich kann die Qualität der vorhandenen Gewässer verbessert werden. Die Aufweitungen des Grabenprofils vergrößern die Wasserfläche und bieten Ansiedlungsmöglichkeiten für gewässertypische Pflanzen- und Tierarten (z. B. Amphibien). Die Pflanzung von wenigen Bäumen und Sträuchern entlang des Grabens

erhöht das Lebensraumangebot weiter. Die Pflanzungen sollen sich jedoch auf kurze Abschnitte (10 %) des Grabens beschränken, damit der offene Charakter der Niederung nicht verlorengeht. Zudem wird die für die Grabenunterhaltung nötige Zugänglichkeit gewahrt.

Hier bieten sich interessante Blickbeziehungen zwischen verschiedenen Teilen des Ortes. Durch die zurückhaltende Form der Bepflanzung ist weiterhin gewährleistet, daß die bebauten Bereiche in ausreichender Form mit Frischluft versorgt werden.

Alle Wiesenbereiche sollen möglichst extensiv gepflegt werden, um den Naturhaushalt soweit wie möglich zu schonen. Die abgestuften Mähfrequenzen sind den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen angepaßt. Wo nur alle zwei Jahre gemäht wird, sollen sich die vorhandenen Hochstaudenfluren erhalten können. Jedes Jahr soll abwechselnd jeweils die eine Hälfte dieser Flächen gemäht werden. So bleibt immer ein Teil der vorhandenen Pflanzen den Winter über erhalten und dient vor allem Insekten und Vögeln als Lebensraum bzw. als Nahrungsquelle.

#### *Grabenunterhaltung*

Zur Reinigung und zum sonstigen Unterhalt der Gräben sollen diese von einer Seite anfahrbar sein. Auf einer Breite von 7 Metern sollen daher keine wesentlichen Gehölzpflanzungen vorgesehen werden. Bauliche Anlagen sind aufgrund der Regelungen im Landeswassergesetz zum Uferbereich ohnehin nicht möglich. Weitere Maßgaben zur Grabenunterhaltung wurden im Textteil des B-Planes als Hinweis aufgenommen.

#### *Fläche für Lärmschutzmaßnahmen*

Westlich des B-Plangebietes ist der Bau einer Umgehungsstraße (neue Bäderstraße), geplant. Aus diesem Grunde ist es notwendig, innerhalb des angrenzenden Grünstreifens Vorbehaltsflächen für Lärmschutzanlagen vorzusehen. Bis zum Bau der Umgehungsstraße bleiben diese Flächen in der landwirtschaftlichen Nutzung.

Um die Lärmschutzfunktion langfristig dem Naturschutz zugutekommen zu lassen, sollte hier später eine möglichst dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern erfolgen. Außerdem wird so der wenig ansehnliche Blick auf die weiter westlich gelegenen Tanklager und das Kraftwerk abgeschirmt. Der Grünzug am Südrand des Gebietes dient sowohl dem Naturschutz als auch der Abschirmung gegenüber dem angrenzenden Güterverkehrszentrum. Lärmschutzmaßnahmen sind hier nicht vorgesehen, da

sie auf dem B-Plangebiet des Güterverkehrszentrums selbst stattfinden sollen.

### *Artenlisten*

Die Artenlisten für die Gehölzanpflanzungen wurden so zusammengestellt, daß die Verwendung nicht standortheimischer Arten weitestgehend ausgeschlossen ist. Ausnahmen sind innerhalb der privaten Grünflächen und an Parkplätzen möglich, da es sich hier vielfach um Sonderstandorte mit extremen Wuchsbedingungen handelt.

### *Verkehrsflächen*

Die Alleen sollen jeweils einheitlich mit einer Baumart bepflanzt werden. So ergibt sich eine klar erkennbare Gliederung in einzelne Wohnquartiere. Die unterschiedliche Bedeutung von Haupt- und Nebenerschließungsstraßen soll sich ebenfalls in der Bepflanzung widerspiegeln. So werden die Hauptstraßen als Alleen bepflanzt, die Nebenstraßen erhalten nur eine einfache Baumreihe. Die Bepflanzungen können z. T. nur schrittweise erfolgen, da oftmals bereits erhaltenswerte Gehölze vorhanden sind. Sie sollen erst bei Verlust ersetzt werden. Ersatz soll jedoch nur dann stattfinden, wenn sich dadurch nicht zu geringe Abstände ergeben würden. Für die gewählten Arten bestünde dann nicht genügend Raum, um gesund aufwachsen und sich entfalten zu können.

### *Pflanzqualitäten*

Bei der Pflanzung der Bäume und Sträucher ist die Qualität der verwendeten Gehölze ebenso von Bedeutung wie die fachgerechte Durchführung der Pflanz- und Pflegemaßnahmen. Die Berücksichtigung konstruktiver Schutzmöglichkeiten (Absperrungen, Baumscheiben etc.) ist Voraussetzung für eine hohe Lebensdauer der Gehölze. Rechnet man noch die Gehölze hinzu, die auf 10 % der Gesamtfläche der Privatgrundstücke zu pflanzen sind, so kann die Gesamtzahl der Gehölze dauerhaft erhöht werden. Makro- und Mikroklima profitieren von diesen Maßnahmen.

Wo die Verkehrssicherheit nicht gefährdet ist, können in gewissem Umfang auch tote Bäume erhalten bleiben. Die Erhaltung von Totholz schafft Nahrungs- und Nistmöglichkeiten insbesondere für Insekten und Vögel. Dies trifft für die alte Buche westlich des Gutshauses zu.

### *Fassadenbegrünung*

Die Begrünung von Fassaden und Dächern bietet weitere Möglichkeiten, das Lebensraumangebot für Pflanzen und Tiere zu erhöhen und das Mikroklima zu verbessern. Dies gilt auch für die Anlage von Hecken mit einheimischen Gehölzarten. Durch Begrünungen großflächiger Fassaden und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken wird weiterhin ein Beitrag zur Erhöhung des Erholungswertes innerhalb der bebauten Bereiche geleistet.

### *Hecken*

Für die bestehenden Hecken am östlichen Ortsrand wird keine Höhenbegrenzung vorgegeben. Sie stellen wichtige Bindeglieder zwischen der Umgebung und dem besiedelten Bereich dar und sollen mit ihrem Pflanzen- und Vogelartenreichtum in vollem Umfang erhalten bleiben. Die Hecke südlich des Baufeldes 18 soll dadurch geschützt werden, daß es im östlichen Teil nur eine einzige Grundstückszufahrt geben wird und im westlichen Teil für beide möglichen Grundstücksneuausweisungen die Zufahrten zusammengelegt werden.

### *Flächen für die Landwirtschaft*

Die große Fläche für die Landwirtschaft im Nordwesten des Plangebietes soll ihren offenen Charakter behalten. Hier bieten sich reizvolle Blickbeziehungen in die nördlich angrenzende, mit Einzelbäumen und kleinen Wäldchen gegliederte Landschaft. Um von dieser Fläche ausgehende Belastungen des Naturhaushaltes zu verringern, soll die Nutzung auf diesen Flächen extensiviert werden. Der feuchte Bereich im westlichen Teil dieser Fläche kann sich bei extensiver Nutzung zu einem interessanten Temporärgewässer entwickeln.

Die Auswahl aller Gehölzarten, mit Ausnahme der Graupappel, berücksichtigt ausschließlich Arten der „Empfehlungsliste für die Gehölzverwendung bei Pflanzmaßnahmen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne § 19 BauZVO“ (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege Hansestadt Rostock 1994).

### *Private Grünflächen*

Als Übergang zwischen den Bauflächen und der freien Landschaft und als Ergänzung zu den Bauflächen werden Private Grünflächen als Hausgärten festgesetzt. Lediglich im Süden zum GVZ werden die Privaten Grünflächen als Schutzpflanzung festgesetzt.

Westlich des Baufeldes 3 werden bestehende Mietergärten gesichert.

In den Privaten Grünflächen wird die Größe von Schuppen etc. auf 5 m<sup>2</sup> bzw. 15 m<sup>2</sup> (bereits bestehende Hausgärten) begrenzt, um die Gartennutzung nicht zu beeinträchtigen.

## **8.7 Eingriffsbilanzierung und Zuordnung von Ausgleichsflächen**

Durch die vorgesehene Bebauung geht durch nicht vermeidbare Eingriffe in den bisher nicht bebauten Bereichen des Plangebietes Natur verloren. Der Ausgleich der Eingriffe ist zur Verwirklichung der Ziele der Entwicklung von Natur und Landschaft notwendig. Diese Ziele, sowie geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe am Standort werden im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan entwickelt. Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen wurden bilanziert. Die Eingriffe durch bauliche Maßnahmen können kompensiert werden. Die hierzu notwendigen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen und die Verteilung der Kosten für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß § 8 a BNatSchG bzw. § 4 der „Satzung der Hansestadt Rostock zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a BNatSchG für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ vom 10. April 1995 (Entwurf).

Die Zuordnung der straßenbegleitenden Grünflächen zu den Erschließungseingriffen erfolgte zum einen aufgrund des funktionalen Zusammenhanges der dort durchzuführenden Maßnahmen (Gestaltung der Randstreifen, Pflanzung von Straßenbäumen) zu den Straßenbaumaßnahmen. Zum anderen handelt es sich um Flächen, die unabhängig vom Baufortschritt auf angrenzenden Grün- oder Bauflächen im Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen bearbeitet werden können. Die ursprüngliche Zuordnung der öffentlichen Grünfläche Ö1 zu den Verkehrsflächen wurde zugunsten einer Ersatzfläche im Osten außerhalb des Plangeltungsbereiches (Flurstück 287/2) im Verfahren aufgehoben, weil die Fläche Ö1 derzeit nicht aus der landwirtschaftlichen Nutzung entlassen werden soll. Dies geschieht erst im Rahmen der Genehmigungsplanung für die neue Ortsumgehung, sobald die Fläche ggf. auch als Fläche für Lärmschutzmaßnahmen benötigt wird.

Die Zuordnung der o.g Flächen und Maßnahmen zu den Eingriffen auf den Verkehrsflächen werden im Plan nicht festgesetzt. Die Zuordnung, konkrete Benennung der Maßnahmen und die zeitliche Einordnung der Ausgleichspflanzung sind Bestandteil des Erschließungsvertrages zwischen Stadt und Erschließungsträger.

Dieser Vertrag wurde für den 1. Bauabschnitt am 29.04.1997 abgeschlossen.

Die neu benannte Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 287/2 ist landwirtschaftlich genutzt und entspricht in ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit und Größe der Fläche Ö 1. Die Maßnahmen für Ersatz und Ausgleich auf der Alternativfläche sind dem als Anlage beigefügten Plan zu entnehmen. Die Sicherung der Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgt über den Erschließungsvertrag.

Den Eingriffen auf den Baufeldern 20 und 22 wird der Ausgleich auf den privaten Grünflächen p8, p8.1 und p9 direkt zugeordnet.

Für die Eingriffe auf den übrigen Baufeldern stehen die öffentlichen Grünflächen entlang der Fleederbek als Sammelausgleichsflächen zur Verfügung. Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen werden nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche anteilig auf die Bauträger der im bisher unbebauten Bereich zu errichtenden baulichen Anlagen verteilt. Bereits vor Planungsbeginn (1995) bebaute Grundstücke werden von der Kostenerstattung ausgenommen (Baufelder 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11 teilweise, 15, 17, 18 teilweise, 19 teilweise, 21 teilweise, 23, 24 teilweise). Damit ist die größtmögliche Gleichbehandlung aller an der Bebauung des Plangeltungsbereiches beteiligten Bauträger garantiert.

Nach der Rücknahme von Planungsabsichten am Westrand des B-Plangebietes mit Wegfall des Baufeldes 4 wurde der Grünordnungsplan in diesem Bereich nicht entsprechend überarbeitet und in Übereinstimmung gebracht.

Obwohl durch den jetzt vermiedenen Eingriff in die privaten Hausgärten der Südteil der öffentlichen Freifläche ö1 etwas schmaler geworden ist, sind die Bauflächen erheblich reduziert, so daß die Veränderungen zugunsten der Freiflächen ausfallen und keine negativen Auswirkungen auf die Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung zu erwarten sind.

## 8.8 Ver- und Entsorgung

### *Elektroenergieversorgung*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Anlagen der HEVAG

- 2 Trafostationen
- 20 KV - Freileitung und -kabel
- 0,4 KV - Freileitung und -kabel
- informationstechnische Anlagen

Seitens der HEVAG gibt es für die Versorgung mit Elektroenergie keine Bedenken.

Die vorhandenen 20 KV-Freileitungen müssen rückgebaut werden.

Für die Stromversorgung des Gebietes ist entsprechend der geplanten Leistung eventuell die Einordnung von Trafostationen (Fläche 4 m x 6 m einschließlich Umpflasterung) notwendig.

Grundsätzlich besteht die Forderung, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg) zu verlegen. Einer Überbauung der Kabel wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Das gilt auch für vorhandene Anlagen.

### *Gasversorgung*

In der Ortslage sind Versorgungsleitungen der Stadtwerke Rostock (Erdgasleitung Bentwisch - Graal-Müritz) sowie das Ortsnetz Gas vorhanden. Die Leitung d110 wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Gasleitung d160 im Baufeld MI 28 wurde bereits im Laufe des Verfahrens aus dem Baufeld in die Straße „D“ verlegt und deshalb aus der Planzeichnung entfernt.

### *Wasserversorgung*

Der Baubestand im B-Plangebiet ist mit öffentlichen Leitungen der Wasserversorgung erschlossen. Die Versorgung kann aus dem vorhandenen Netz abgesichert werden. Für die geplanten Bereiche ist die Neuanlage eines Versorgungsnetzes erforderlich.

### *Löschwasser*

Die Löschwasserversorgung ist über den festgesetzten Löschwasserteich (frostsicheres Volumen > 400 m<sup>3</sup>) zu gewährleisten. Eine zusätzliche Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz im Baugebiet kann erst nach Abstimmung mit der Hansestadt Rostock / Tiefbauamt über die notwendige Löschwassermenge im Rahmen der konkreten Planung geklärt werden. Sie unterliegen gesonderten vertraglichen Vereinbarungen.

### *Schmutzwasserableitung*

Eine öffentliche Schmutzwasserentwässerung ist z. Z. nicht vorhanden. Mittelfristig ist eine Erschließung des Altbestandes möglich. Sollte eine vorzeitige Erschließung im Zuge des Bebauungsplanes notwendig werden, so kann das Erschließungsvorhaben im Rahmen eines Erschließungsvertrages früher abgewickelt werden.

### *Regenwasserableitung*

Bezüglich der Regenwasserableitung sind im weiteren Verfahren einzelne Entscheidungen der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

*In Ergänzung der Soll-Vorschrift des Landeswassergesetzes M-V wurde im Bebauungsplan festgesetzt, daß anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken in geeigneter Weise schaalos zu verbringen ist. Damit soll neben weiteren grünordnerischen Festsetzungen ökologisch Vorsorge für eine intakte Umwelt getroffen werden. Ist dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, so ist das anfallende Oberflächenwasser über öffentliche Leitungen abzuleiten.*

### *Sammelabfallbehälter*

Für Sammelabfallbehälter steht im Plangebiet eine Fläche westlich des Gutshauses an der Straße D zur Verfügung. Die Fläche ist mindestens 5 m x 6 m groß auszuführen, zu befestigen und einzugrünen. Der benachbarte Baumbestand ist zu schützen und zu erhalten.

Darüber hinaus sind keine weiteren Flächen als Sammelabfallflächen festgesetzt.

## **9. Gestaltungsvorschriften (nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern)**

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Punkt II. des Textteiles getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Das betrifft die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, die Dachform, die Dachneigung, die Gestaltung der unbebauten Flächen und der Einfriedungen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen.

Die Festsetzung 14.1 regelt Dachform und Dachneigung in den überwiegend vom Bestand geprägten Baufeldern, um eine möglichst harmonische Einordnung von Neubauten zu gewährleisten.

Die Festsetzung 14.2 ist getroffen worden, um Flachdächer für Gebäude ab 15 m<sup>2</sup> auszuschließen.

Die Festsetzung 14.3 ist getroffen worden, um nicht in das Ortsbild passende Materialien und Farben auszuschließen.

Die Festsetzung 14.4 soll verhindern, daß große Werbeanlagen das Ortsbild negativ beeinflussen.

Die Festsetzung 14.5 nimmt auf bestehende Gestaltungsmerkmale in den genannten Baufeldern Bezug.

Die Festsetzung 14.6 ist getroffen worden, um typische Fensterformate in den alten Bauernhäusern zu erhalten.

Die Festsetzungen 14.8 und 14.9 sollen die naturräumliche Einbindung der Gebäude, nicht bebauten Grundstücksflächen und der großen zusammenhängenden Wandflächen ermöglichen und sicherstellen.

Die Festsetzung 14.10 regelt die Gestaltung von Einfriedungen, weil diese in der Regel vom öffentlichen Raum aus gut einsehbar sind und das Ortsbild wesentlich prägen.

## 10. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt 46,8 ha.

Auf der Grundlage des jetzigen Planungsstandes wurde eine grobe Flächenbilanz vorgenommen.

Gesamtplangebiet	46,80 ha
davon	
- Baufläche brutto	21,30 ha
Baufläche netto	9,30 ha
- Grünflächen (unversiegelte Flächen außerhalb der Bauflächen)	20,85 ha
• Spielplatz	0,35 ha
• öffentliche Grünanlagen ohne Pflanzgebot	4,40 ha
• Wasserflächen einschl. Gräben	0,30 ha
• Flächen mit Pflanzgebot	2,30 ha
• sonstige Flächen wie Landwirtschaft	11,70 ha
- Straßen und Wege, Parkplätze und Garagen	4,90 ha

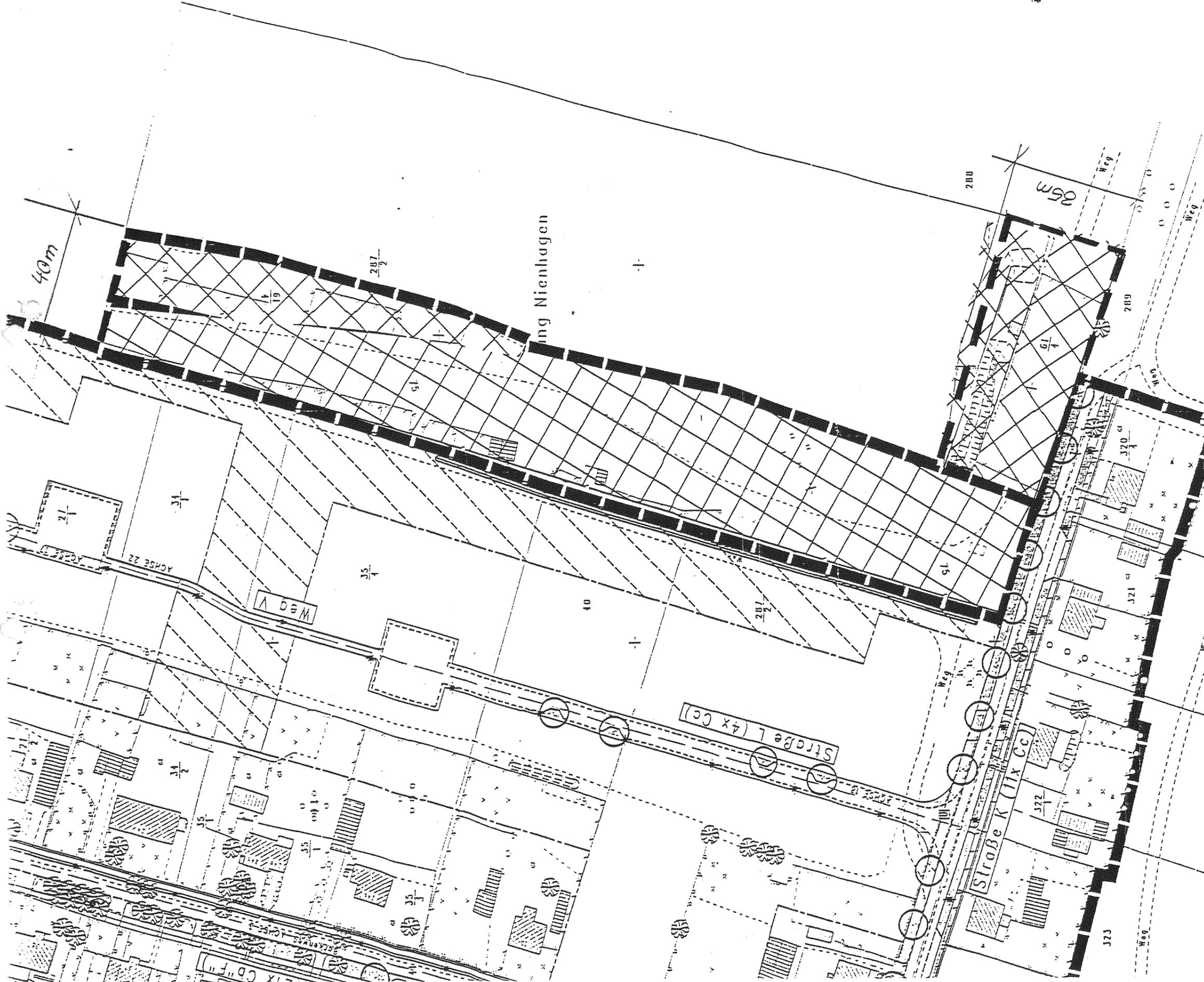
**11. Hinweis zur Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes**

Das Planverfahren wurde unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 16.MD.43 begonnen. Im Zuge der Bearbeitung des Planes hat sich ergeben, daß eine überwiegende Nutzungsart als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO nicht mehr zutreffend ist, sondern Wohnbauflächen dominieren.

Um die Benennung des Planes dem wesentlichen Planinhalt anzupassen, ist der Titel von Bebauungsplan Nr. 16.MD.43 in Nr. 16.W.43 geändert worden.

In der Numerierung der Baufelder fehlt die Nummer 4, da dieses Baufeld erst sehr spät wieder aus der Planung herausgenommen wurde.

---



**Maßnahmen für Ersatz und Ausgleich auf der Alternativfläche 287/2**

Die Alternativfläche ist in der gleichen Größe wie die ursprüngliche Fläche Ö 1 anzulegen.

Die Fläche ist nicht vollflächig sondern nur punktuell zu bepflanzen, um die Sichtbeziehung zwischen der Bebauung und der freien Landschaft zu gewährleisten.

Lediglich 20 bis 25% der Fläche sollte mit einheimischen Gehölzen gem. Pflanzgebot bepflanzt werden.

Die Gehölze sind in Gruppen zu 25 bis 30 Stück nach Arten getrennt in natürlicher Formation zu pflanzen. Alle 25 m ist ein Laubbaum gem. Pflanzgebot zu pflanzen. Die Anordnung sollte versetzt sein. Die Bäume mit einer Mindeststärke von 18 - 20 cm können mit Sträuchern unterpflanzt werden.

Es sind Sträucher einer hohen Pflanzqualität zu verwenden; mindestens der Höhe/ Breite 60-100. Eine mindestens zweijährige Entwicklungspflege ist einzuplanen.

Die Pflanzung ist durch Wildschutzzäune vor Wildverbiss zu schützen.

Die restlichen Flächen sind mit artenreichem Wild - Kräuterrasen anzulegen und extensiv zu unterhalten

6002

6002

6002

322

321

320

323

322

321

320

320

320

320

320

320

11x Cc Fm

ACHSE 22

Weg V

Straße L (4x Cc)

Straße K (11x Cc)

Straße J (11x Cc)

ing Nienhagen

40m

200

280

Weg

Weg

Weg

Weg

1/10

207 1/2

35

31

34 1/2

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35

35