



Übersichtsplan M 1: 10 000

**Hansestadt Rostock**  
Mecklenburg-Vorpommern

**1. Änderung des Bebauungsplans „Bebauungsplan Nr. 16.W.43 ‘Nienhagen‘**

In den Grenzen: landwirtschaftliche Flächen und eine gedachte parallele Linie ca. 135 m östlich des Barkenweges /Nordgrenze des Bebauungsplans Güterverkehrszentrum Mecklenburg-Vorpommern Nr. 16.SO.40, geplante Neustrassierung der Bäderstraße (Ortsumgehung Nienhagen)“

# Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 07.03.2012

ausgefertigt am 26.03.2012



*R. Müller*  
Oberbürgermeister

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensablauf	5
<b>2</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>8</b>
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	8
2.2	Angaben zum Bestand	9
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	9
2.2.2	Nutzung und Bebauung	10
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	10
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	11
<b>3</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>11</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
3.4	Verkehrerschließung	13
3.5	Flächen für Versorgungsanlagen	14
3.6	Technische Infrastruktur	14
3.7	Grünordnung	14
3.8	Immissionsschutz	17
3.9	Übernahme von Rechtsvorschriften/örtliche Bauvorschriften	18
3.10	Kennzeichnungen	18
3.11	Darstellung der Änderungen	19
<b>4</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE</b>	<b>21</b>

## 1 PLANUNGSANLASS

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Die Hansestadt Rostock führt für den Bebauungsplan Nr. 16.W.43 “Nienhagen“ eine 1. Änderung durch.

- Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Hansestadt Rostock das Ziel, in seinem nördlichen und südwestlichen Bereich die Bedingungen für die Umsetzung der Planung zu verbessern.  
Ergänzend dazu sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der in geringem Maße von den Festsetzungen des Ursprungsplans abweichenden Versorgungs-, Grün- und Verkehrsflächen angepasst und weitere geringfügige Korrekturen vorgenommen werden.
- Aufgrund offensichtlich nicht zweckmäßiger Festsetzungen hat sich im nördlichen und südwestlichen Bereich (Gemeinbedarfsfläche Baufeld 11, Baufeld 17 und Bau-  
feld 1) bislang keine vollständige Umsetzung der Ursprungsplanung eingestellt.  
In der Folge droht durch erschlossene aber teilweise brachliegende Flächen ein städtebaulicher Missstand zu entstehen, bzw. ist er teilweise schon eingetreten, dem mit der vorliegenden 1. Änderung entgegengewirkt werden soll.
- Für die Ausstattung des Gebiets mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs wurde innerhalb des Baugebiets 11 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt, dass dort nur Einrichtungen und Gebäude für soziale Zwecke als Hauptnutzung zulässig sind (siehe textliche Festsetzung 1.6). Gemeinsam mit den Baugebieten WA 8 und WA 17 und öffentlichen Grünflächen sollte hier das Ortszentrum gebildet werden.  
Weitere Flächen für den Gemeinbedarf waren nicht vorgesehen, da sich Gemeinbedarfseinrichtungen wie Verwaltung, Schule, Gesundheitseinrichtungen z.B. in den in der Nähe gelegenen Baugebieten Dierkow und Toitenwinkel befinden und dort mitgenutzt werden können.  
Weder im festgesetzten Sinne noch mit der zwischenzeitlich angestrebten kulturellen Nutzung hat sich eine Umsetzung eingestellt.  
Auch das ursprünglich vorgesehene Regenrückhaltebecken wurde nicht erforderlich.  
Lediglich im Baugebiet WA 8 hat sich eine bauliche Nutzung ergeben. Daneben wurde im Sinne der Ursprungsplanung leicht abweichend ein Bolzplatz hergerichtet.  
Weitere Nutzungen auch der Grünfläche im Sinne einer Parkanlage haben sich nicht eingestellt.  
Daher soll durch eine Neufestsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA 11a) eine Nutzung im weiter stark nachgefragten Sinne mit der vorliegenden 1. Änderung ermöglicht werden.
- Zur Sicherung einer ausreichenden Erschließung soll der verkehrsberuhigte Bereich (Ludwig-Krause-Straße) in der erforderlichen Breite festgesetzt werden.
- Im Bau-  
feld 17 zielte das Festsetzungsgefüge auf die Entwicklung eines zentralen Ortsbereichs mit den der Versorgung der Wohnbevölkerung dienenden Läden u.ä. auf der Grundlage der alten Gutsanlage (damals Erhaltungsbereich).  
Hier hat sich der Erhalt der alten Gutsanlage nicht durchsetzen lassen.  
Lediglich eine beginnende kleinteilige Wohnnutzung hat sich teilweise eingestellt.  
Einem sinnvollen Abschluss dieser Entwicklung stehen ursprüngliche Festsetzungen entgegen, die im Zuge der vorliegenden 1. Änderung korrigiert werden sollen.
- Im Bau-  
feld 1 war der besondere Nutzungszweck von Flächen für einen landwirtschaftlichen Betrieb festgesetzt. Hier waren nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen der Land- und Forstwirtschaft zulässig.  
Die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks erfolgte, um den Bestand eines landwirtschaftlichen Betriebs in der Ortslage weiterhin zu ermöglichen. Eine traditionell auf dieser Fläche erfolgte Nutzung sollte weitergeführt werden. Der Standort liegt gut erschlossen am Ortsrand und sollte die vorhandene und geplante Wohnnutzung in der Umgebung nicht beeinträchtigen.

- Da der vorhandene Bestand an Gebäuden dem Verfall preisgegeben ist, sich ein landwirtschaftlicher Betrieb unter heutigen Gesichtspunkten keinesfalls in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten ansiedeln und betreiben lässt und eine bauliche Nutzung angestrebt wird, sollen die bisherigen Flächen für einen landwirtschaftlichen Betrieb als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.  
Damit wird die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands ermöglicht.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans zielt auf einen Ausgleich sozialer und wirtschaftlicher Aspekte bei Sicherung der gebotenen Nachhaltigkeit städtebaulicher Entwicklung. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur baukulturellen Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes geleistet.
- Die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans wie
  - Bereitstellung von preisgünstigen Baugrundstücken, überwiegend zur Befriedigung der Nachfrage nach Einfamilienhäusern, in räumlicher Nähe zu den großen Arbeitsstättengebieten im Nordosten der Stadt, bei Umnutzung der Flächen der nicht mehr benötigten baulichen Anlagen der ehemaligen LPG,
  - Stabilisierung einer dörflichen Lage innerhalb der Hansestadt Rostock bei Beräumung devastierter Flächen,
  - Nutzung der bestehenden Infrastruktur der vorhandenen Wohngebiete Dierkow und Toitenwinkel und des großen Erholungspotenzials im Bereich der Rostocker Heide,
  - Die Sicherung des gebotenen Immissionsschutzes besonders hinsichtlich der Emissionen aus den benachbarten Planungen zum Güterverkehrszentrum M-V (Bebauungsplan Nr. 16.SO.40) und der Gleisanlage der DB AG mit KLV-Terminal sowie der die Ortslage noch querenden Bäderstraße, deren Verlegung an den Westrand als Umgehungsstraße vorgesehen ist,
  - die Schaffung eines Grünzugs im Verlauf des Bachlaufs der Fleederbekwerden mit den Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung weiter aufrechterhalten, weiterentwickelt und als objektiv sichtbarer Wille der Hansestadt Rostock verbindlich dokumentiert. Bezogen auf diese Grundzüge werden lediglich korrigierende Festsetzungen getroffen, um die abschließende Umsetzung der Planung zu erleichtern, sie zu aktualisieren und eine größere Bedarfs- und Realitätsnähe zu erreichen.

## 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 16.W.43 befindet sich als Dorflage im Nordosten der Hansestadt Rostock entlang der sog. “Bäderstraße“ (L 22) in Richtung Hinrichshagen und Ostseebad Graal-Müritz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

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

Die Fläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 46,80 ha und liegt in der Flur 1, Gemarkung Nienhagen.

Von der vorliegenden 1. Änderung werden Grundnutzungen im Umfang von etwa 44.273 m<sup>2</sup> erfasst. Dabei werden bei Grünflächen oftmals nur die Zweckbestimmungen geändert.

Im Umfang von etwa 5.530 m<sup>2</sup> werden Flächen für den Gemeinbedarf aufgegeben, Wohngebiete im Umfang von etwa 95 m<sup>2</sup> reduziert und gleichzeitig um 8.560 m<sup>2</sup> ausgedehnt (+8.465 m<sup>2</sup>).

Geplante Grünflächen werden im Umfang von etwa 7,075 m<sup>2</sup> reduziert, an anderer Stelle um 1.020 m<sup>2</sup> ausgedehnt (-6.055 m<sup>2</sup>) und Flächen für die Regenwasserrückhaltung im Umfang von etwa 1.540 m<sup>2</sup> zugunsten von öffentlichen Grünflächen und Wohngebieten aufgegeben.

Die Verkehrsflächen werden im Umfang von etwa 1.070 m<sup>2</sup> ausgedehnt, wobei auch innerhalb der ursprünglichen Grünflächen befestigte Wege vorgesehen waren.

Flächen für einen landwirtschaftlichen Betrieb werden in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan im Umfang von etwa 20.540 m<sup>2</sup> nun als eingeschränktes Gewerbegebiet und im Umfang von 1.520 m<sup>2</sup> als private Grünfläche festgesetzt.

Etwa 1.000 m<sup>2</sup> private Grünfläche 2 (Parkanlage) werden dort neu als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

### 1.3 Verfahrensablauf

Für den am 02.12.1998 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossenen Ursprungsbebauungsplan wurde mit Bescheid vom 05.08.1999, Az.: VIII 230e-512.113 03 (16.W.43), die Genehmigung durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beitrittsbeschluss der Bürgerschaft vom 07.06.2000 erfüllt.

Das wurde mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 11.08.2000, Az.: VIII 230e-512.113 03000 (16.W.43), bestätigt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am 13.09.2000 ist die Satzung am 14.09.2000 in Kraft getreten.

Mit dem § 13a des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), steht der Hansestadt Rostock für die 1. Änderung des Bebauungsplans ein Instrument der städtebaulichen Planung, das “beschleunigte Verfahren“, zur Verfügung.

Das rechtspolitische Ziel ist die Begünstigung einer Entwicklung des Stadtgebiets “nach Innen“, d.h. von Bebauungsplänen zugunsten der Innenentwicklung.

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Damit soll es den Kommunen auch erleichtert werden, eine Verminderung des Flächenverbrauchs zu sichern.

Insbesondere hinsichtlich des teilweise überschießenden Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird durch § 13a BauGB eine Begünstigung der Innenentwicklung bewirkt. Die vorliegende Planung entspricht eindeutig der Innenentwicklung. Das “beschleunigte Verfahren“ ist nach § 13a Abs. 4 BauGB ausdrücklich auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans anzuwenden.

Gesetzliche Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sind u.a., dass

- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

- Mit der vorliegenden Änderung wird der Umfang an Baugebieten um ca. 6.405 m<sup>2</sup> ausgedehnt.  
Dabei ist unter Berücksichtigung der GRZ von 0,3 von einer Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche um 1.862 m<sup>2</sup> auszugehen (WA 11 und WA 11a).  
Daneben werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung um etwa 870 m<sup>2</sup> anstelle bisheriger Grünflächen festgesetzt und technisch überformte Flächen für die Regenwasserrückhaltung im Umfang von etwa 920 m<sup>2</sup> zugunsten öffentlicher Grünflächen fallen gelassen.  
Anstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs wird bei Beibehaltung der zulässigen Grundfläche (ca. 9.931 m<sup>2</sup>) nun ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
- Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.W.43 werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) vom 09. August 2002 vorzunehmen wäre.  
Es werden lediglich Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und Gewerbebetriebe mit eingeschränktem Emissionsverhalten zugelassen.
- Der Hansestadt Rostock sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

- Hier wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Allerdings erhielt die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zu äußern (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
- Nach Billigung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.W.43 durch die Bürgerschaft am 18.05.2011 wurde zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 16.06.2011 bis zum 18.07.2011 nach entsprechender ortsüblicher Bekanntmachung vom 01.06.2011 durchgeführt.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holte die Hansestadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 17.06.2011 etwa zeitgleich ein.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurde abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.W.43 aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock entwickelt ist, wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz nicht in Betracht gezogen.
- Eingriffe, die aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). D.h., die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen. Allerdings treten offensichtlich ohnehin keine relevanten negativen Auswirkungen im Sinne der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen wurden beachtet.

Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur vorliegenden 1. Änderung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 geändert werden soll.

Die vom Umfang und der Bedeutung geringfügigen Änderungen von Grundnutzungen sowie die damit verbundenen kleinteiligen Aufhebungen, Änderungen oder Ergänzungen lediglich überlagernder Festsetzungen berühren die oben dargelegten Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans in keiner Weise.

Das planerische Konzept des Ursprungsplans wird nicht berührt.

Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden die Hinweise gegeben,

- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans als Satzung unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können und
- dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans in keiner Weise mit einer relevanten Ausdehnung der bestehenden Kapazitäten des nutzbaren Baulandes verbunden ist, werden keinerlei Anhaltspunkte für eine Betroffenheit raumordnerischer oder nachbargemeindlicher Belange gesehen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.W.43 “Nienhagen“, bestehend

- aus der Planzeichnung (Teil A) und
- dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften,

aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft erlassen.

Da der Bebauungsplan und auch die hier vorliegende 1. Änderung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock übereinstimmen, die Planung also nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist -der Bebauungsplan ist Bestandteil der Wohnbaufläche W.16.2 und des Gewerbegebiets GE.16.1- ist eine Genehmigung bzw. Anzeige nicht erforderlich.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.W.43 erlangt die Satzung Rechtskraft.

In der Folge ist beabsichtigt, eine interne Arbeitsfassung aufgrund der 1. Änderung anzufertigen.

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

*Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 2011 I S. 1510).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 4102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).

*Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:*

#### Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 in der Fassung der 4. Teilfortschreibung von 2002. Aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm lassen sich aufgrund der Lage im Oberzentrum Rostock naturgemäß keine weiter detaillierten Planungsvorgaben, die für die vorliegende Änderung Relevanz entwickeln würden, ableiten.

Die am 22. August 2011 festgestellte Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg /Rostock (RREP MMR-LVO M-V) (GVOBl. M-V Nr. 17 vom 16.09.2011 S. 938) entwickelt keine der Planung entgegenstehenden Ziele.

#### Flächennutzungsplan

Die in den neunziger Jahren des vorigen Jahrhunderts aufgrund der politischen Veränderungen eingetretenen städtebaulichen Missstände verlangten damals nach einer Neuordnung der städtebaulichen Entwicklung für Nienhagen, die auch ohne Flächennutzungsplan durch einen Bebauungsplan geregelt werden konnte und stellten dringende Gründe dar, die es rechtfertigen, den Ursprungs-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 war, stand der Bebauungsplan nicht entgegen, sondern stimmt mit diesem überein.

Die Herausnahme der Fläche des Bebauungsplans aus der Fortgeltung des Flächennutzungsplans ist am 15.07.1998 in Kraft getreten.

Obgleich der Ursprungsbebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt wurde, ist mit der zwischenzeitlichen Wirksamkeit des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock gesichert, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Im Flächennutzungsplan sind die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Flächen und naturgemäß auch die Flächen der 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Wohnbauflächen (W.16.2) und als Gewerbegebiet (GE 16.1) dargestellt.

*Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:*

### Landschaftsplan

Der von der Bürgerschaft am 01.04.1998 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Landschaftsplan (Bearbeitungsstand: Text 1996, Kartenteil Entwicklungskonzeption 1994) ist eine Rahmenvorgabe bei der Durchführung der Bauleitplanung, aller Fachplanungen (einschließlich der landschaftspflegerischen Begleitpläne) und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock. Nach dem Landschaftsplan sind die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans als Siedlungsflächen dargestellt, in denen der Groß- und Straßenbaumbestand zu erhalten ist.

In den Randzonen des Bebauungsplangebiets ist der Groß- und Straßenbaumbestand zu ergänzen bzw. neu zu schaffen.

Der Ursprungsbebauungsplan stimmt mit diesen Darstellungen des Landschaftsplans überein. Die vorliegende 1. Änderung entwickelt keine gegenteiligen Planungsabsichten.

## **2.2 Angaben zum Bestand**

### **2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung**

Auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplans hat sich über fast alle Teile des Geltungsbereichs ein attraktives Wohngebiet entwickelt.

Lediglich im eingangs erläuterten nördlichen Bereich sowie im Südwesten (Baufeld 1) erfolgte nur eine teilweise und leicht abweichende Umsetzung der Planung hinsichtlich der Wohngebiete und teilweise der Grünflächen und bislang keinerlei Umsetzung hinsichtlich der Gemeinbedarfsfläche, eines Großteils der Grünflächen, der Flächen für die Regenwasserrückhaltung und der Flächen für einen landwirtschaftlichen Betrieb.

Das bestehende Festsetzungsgefüge im Baufeld 17 zielte auf die Entwicklung eines zentralen Ortsbereichs im Sinne eines Dorfzentrums.

Diese Entwicklung hat sich in keiner Weise eingestellt.

Das Gutshaus war in seiner Substanz nicht zu halten. So füllten sich die Flächen teilweise mit kleinteiligen Wohnungsbaustrukturen.

Für die Gemeinbedarfsflächen für sozialen Zwecken dienende Einrichtungen hat sich weder ein Bedarf herausgestellt, noch ein leistungsfähiger Träger gefunden.

Der Gebäudebestand auf der öffentlichen Grünfläche 7 (Parkanlage) hat sich erhalten. Der westliche Teil wird als Wohngebäude genutzt. Das ehemalige Werkstattgebäude unterliegt derzeit keiner Nutzung.

Die Fläche für Versorgungsanlagen im Bereich der öffentlichen Grünfläche 8 (extensiv gepflegte Wiese) wurde nicht benötigt und nicht hergestellt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 6 wurden ein Spielplatz und ein Bolzplatz hergerichtet. Dabei sind geringfügige Abweichungen vom Bebauungsplan eingetreten.

Die Wohnbebauung auf dem Baugebiet WA 8 wurde in der westlichen Ausdehnung reduziert und erlaubt noch eine gewisse Ergänzung nach Süden.

Bis auf die Wohngebäude sind diese zentral gelegenen Flächen sich weitgehend selbst überlassen.

Aufgrund der Verwahrlosung droht hier ein städtebaulicher Missstand zu entstehen.

Dem stehen die Möglichkeit und der Bedarf gegenüber, auf diesen Flächen weiteren Wohnungsbau zu errichten.

Auf dem Baufeld 1 war der besondere Nutzungszweck von Flächen für einen landwirtschaftlichen Betrieb festgesetzt. Hier waren nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen der Land- und Forstwirtschaft zulässig.

Der Standort liegt gut erschlossen am Ortsrand.

Eine Nutzung im Sinne der Festsetzung hat sich bislang nicht eingestellt.

Es ist auch nicht zu erwarten, dass sich ein landwirtschaftlicher Betrieb allein aufgrund der mit ihm regelmäßig verbundenen Emissionen hier ansiedeln wird.

Dem stehen auch die bislang getroffenen Festsetzungen zu flächenbezogenen Schallleistungspegeln im Baufeld 1 entgegen.

Da der vorhandene Bestand an Gebäuden dem Verfall preisgegeben ist und sich der Bedarf für eine bauliche Nutzung ergeben hat, soll das Baufeld 1 im Rahmen der hier vorliegenden Änderung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt werden.

Damit wird ein bestehender städtebaulicher Missstand beseitigt.

Die immissionsschutzrechtliche Situation entspricht etwa der in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten.

Für die Nutzung des Hafengebiets und des Güterverkehrszentrums ergeben sich keine weiteren oder neuen Einschränkungen. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets werden keine besonders schutzwürdigen Nutzungen in Nähe des sich weiterentwickelnden Hafenbereichs angesiedelt.

Auch für die geplante Umgehungsstraße im westlichen Randbereich des Bebauungsplangebiets werden die immissionsschutzrechtlichen Bedingungen nicht verschlechtert.

### **2.2.2 Nutzung und Bebauung**

Neben den o.g. Nutzungen, den Gebäuden landwirtschaftlichen Ursprungs und dem Baumbestand sind derzeit keinerlei Bindungen aus einer sonstigen Bebauung oder Nutzung für die Änderungsbereiche bekannt.

Für drei Flächen auf den Baufeldern 1 und 11 liegen Erkenntnisse vor, die einen Verdacht auf eine stoffliche Belastung der Böden begründen.

Für die südlich liegende Fläche besteht ein Sanierungsbedarf. Bei den beiden nördlicher liegenden Flächen ist eine baubegleitende Analytik zu empfehlen.

Die Nutzung als Wohngebiet ist allerdings nicht gefährdet.

Eine Sanierung im Sinne einer akuten Gefahrenabwehr ist voraussichtlich nicht notwendig. Gegebenenfalls anfallender mineralölbelasteter Boden kann im Verlauf der Bauarbeiten beseitigt werden.

Die Flächen sind bereits im Ursprungsplan gekennzeichnet worden.

Sinnvoll ist eine vertragliche Sicherung der notwendigen Sanierungsarbeiten.

### **2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadtechnische Infrastruktur**

Im Bereich der sozialen Infrastruktur bestehen im Bebauungsplangebiet selbst keine Versorgungseinrichtungen. Dazu bieten die Wohngebiete Dierkow und Toitenwinkel die entsprechenden Möglichkeiten.

Die festgesetzten Verkehrsanlagen und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sind hergestellt und sichern die verkehrliche Erschließung.

Die Buslinien 16 und 18 der RSAG binden das Wohngebiet an das städtische Nahverkehrsnetz an.

Die technische Erschließung ist im gesamten Bebauungsplangebiet hergestellt und sichert für alle notwendigen Medien eine ausreichende Versorgung.

## 2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen, in deren Grundnutzung mit der 1. Änderung eingegriffen wird, befinden sich weitgehend in privatem Eigentum und weiter im Eigentum der Hansestadt Rostock (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Grünflächen).

Da die 1. Änderung in wesentlicher Übereinstimmung mit den privaten Eigentümern erfolgt, ergeben sich aus den Eigentumsverhältnissen keine Probleme, die es mit den Mitteln zur Sicherung der Bauleitplanung zu lösen gilt.

## 3 PLANUNGSMATERIALIEN

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

- Die bisherigen Gemeinbedarfsflächen werden vollständig als neues WA 11 und teilweise als WA 11a festgesetzt.  
Eine Umsetzung der bisherigen Festsetzung hat sich nicht eingestellt.  
Mit der neuen Festsetzung wird es hier aber weiterhin möglich bleiben, im üblichen Zulässigkeitsrahmen eines allgemeinen Wohngebiets soziale oder kulturelle Einrichtungen anzusiedeln.  
In einem verschwindend kleinen Bereich werden Teile der bisherigen Gemeinbedarfsfläche auch neu als öffentliche Grünfläche 7 festgesetzt.
- Große Teile der öffentlichen Grünfläche 7 -Parkanlage-, die weitgehend vom vorhandenen Gebäudebestand geprägt sind, werden als WA 11a neu festgesetzt.  
Damit soll der weiteren Verwahrlosung weiter Teile der Flächen vorgebeugt werden.  
Im Zusammenhang mit dem WA 11 entsteht hier im nördlichen Bereich an der Ludwig-Krause-Straße ein neuer Komplex für eine Wohnnutzung, der geeignet ist, die bauliche Entwicklung hier abzuschließen.
- Im Baufeld WA 8 wird die überbaubare Grundstücksfläche in ihrer Ausdehnung neu gefasst.  
Damit wird auch der Nähe des vorhandenen Bolzplatzes entsprochen.
- Im Baufeld WA 17 und den östlich angrenzenden privaten Grünflächen 10 und 11 und 12 wird der Festsetzungsrahmen so gefasst, dass eine Wohnbebauung und Freiflächennutzung ermöglicht wird, die der Nachfrage entspricht.  
Zur Aufrechterhaltung des ehemaligen Festsetzungsrahmens und des Erhaltungsbereichs besteht aufgrund der aufgelassenen alten Gutsanlage keine Veranlassung mehr.
- Innerhalb der für einen besonderen Nutzungszweck festgesetzten Flächen “Landwirtschaftlicher Betrieb“ wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB durch die textliche Festsetzung 1.5 bestimmt, dass nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen der Land- und Forstwirtschaft zulässig sind.  
Diese Beschränkung hat sich auch aufgrund der Strukturänderungen in der Landwirtschaft und der Nichteignung des Standortes für einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als nicht zielführend herausgestellt. Mit einer Umwandlung der Flächen in ein eingeschränktes Gewerbegebiet wird der Festsetzungsrahmen des § 8 Gewerbegebiete der BauNVO fast vollständig wirksam.  
Zulässig sind demnach:
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind lediglich - Tankstellen.

Der Ausschluss von Tankstellen trägt der Nähe zu allgemeinen Wohngebieten Rechnung, die vor negativen verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen geschützt werden sollen.

Damit wird die Behebung eines bestehenden städtebaulichen Missstands ermöglicht.

Die Ausdehnung des bisherigen Baugebiets wird im Westen geringfügig verändert und eine bislang festgesetzte Grünfläche an der Bäderstraße im Gegenzug aufgegeben. Im Norden des Baugebiets erfolgt ebenfalls eine geringfügige Korrektur zulasten der öffentlichen Grünfläche -Schutzgrün- um die Bebaubarkeit des eingeschränkten Gewerbegebiets zu erleichtern.

Die Gebietsgliederung hinsichtlich der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel und zur Bauweise wird beibehalten.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden der leicht korrigierten Gebietsausdehnung angepasst.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit werden auf 2 Vollgeschosse erweitert um eine sinnvolle Nutzung z.B. für Büronutzungen zu ermöglichen.

Aufgehoben werden die Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen und zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

- Der im Ursprungsplan getroffene sonstige Festsetzungsrahmen insbesondere in den Nummern 1.2 und 1.3 des Teil B Text wird weiterhin aufrechterhalten und entwickelt seine Wirkung weiter.

“1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur auf den Baufeldern 8 und 17 zulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme des Baufeldes Nr. 17, sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.3 Im Baufeld 17 sind die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO“

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im neuen Wohngebiet WA 11 (anstelle der bisherigen Gemeinbedarfsfläche) wird auf den üblichen Festsetzungsrahmen in den weiteren Wohngebieten des Bebauungsplangebiets abgestellt.

Danach sind auch hier allgemein eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und ein Vollgeschoss zulässig. Für andere Festsetzungen besteht keine Veranlassung.

Im neuen WA 11a wird die Grundflächenzahl ebenfalls mit 0,3 festgesetzt.

Hier wird auf die Prägung aus dem vorhandenen Bestand und die kleinere überbaubare Grundstücksfläche abgestellt, die ohnehin keine größere Überbauung zulässt.

Gleichzeitig wird eine gewisse Großzügigkeit der baulichen Nutzung gesichert, was ebenfalls der Vorprägung und der eingegrünten Situation entspricht.

Im Baufeld 1, ehemals landwirtschaftlicher Betrieb, wird der bisherige sonstige Festsetzungsrahmen grundsätzlich beibehalten.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 erweitert um eine sinnvolle gewerbliche Nutzung z.B. für Bürogebäude zu ermöglichen und die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen von bisher 5 m über Straße dementsprechend aufgehoben.

Für Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung im Baufeld 17 wird keine Veranlassung gesehen.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Bezüglich der festgesetzten Bauweise wird ähnlich verfahren.

Im WA 11 wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Damit wird dem Planungsziel entsprochen, die geplante Bebauung der vorhandenen Bebauung anzupassen.

Im Baugebiet WA 11a wird in Anlehnung an den Bestand eine abweichende Bauweise festgesetzt, die darin besteht, dass Mindestlängen der Gebäude (als Einzel- oder Doppelhäuser sowie Hausgruppen) von über 25 m einzuhalten sind.

Entgegen dem öffentlich ausgelegten Entwurf wird die bisherige gleichlautende Festsetzung zum Baufeld 8 zur Erleichterung der baulichen Nutzung und Auflockerung der Bebauung aufgehoben. Einer entsprechenden Anregung des derzeitigen Eigentümers wird so gefolgt. Da nur eine die bauliche Nutzung erleichternde Wirkung davon ausgeht, wird von einem Verfahren zu dieser Änderung abgesehen.

Im Baufeld 17 wird die zulässige Bauweise nicht geändert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden teilweise der eingetretenen Bebauung angepasst und ansonsten zwischen den angrenzenden Baufeldern vermittelnd ausgedehnt.

Für das Baufeld 1 (ehemals landwirtschaftlicher Betrieb) wird die Festsetzung zur offenen Bauweise beibehalten. Es besteht kein Anlass, hierzu Veränderungen vorzunehmen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden lediglich der geänderten Gebietsform folgend leicht korrigiert.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen wird im WA 11 auf eine großzügige und sinnvolle Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung (Gebäude im Norden, Freiflächen im Süden) orientiert.

Im WA 11a wird der Gebäudebestand weitgehend nachvollzogen. Damit ist neben der bescheidenen Ausweitung der Baufenster auch eine Weiternutzung der Gebäude weitgehend möglich.

Hinsichtlich der Gebäudestellung wird im WA 11 ebenfalls die Orientierung zu den Straßen aufgenommen, wie im sonstigen Wohngebiet auch.

Im Zusammenhang mit der Korrektur der Straßenverkehrsfläche zwischen den Baugebieten 12 und 14 (Charles-Bencard-Ring) wird die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) angepasst. Dies erfolgt auch im nördlichen Bereich der Baugebiete 14 und 15 zur Sicherung des tatsächlichen Bestandes.

Im Baufeld 18 wird die überbaubare Grundstücksfläche der bereits eingetretenen Bebauung angepasst.

### **3.4 Verkehrserschließung**

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird das bestehende Erschließungssystem grundsätzlich nicht berührt.

Es erfolgt lediglich die Übernahme des bereits hergestellten Fuß- und Radwegs vom Charles-Bencard-Ring zur Hinrichshäger Straße, der im Ursprungsplan lediglich in seinem Verlauf und nicht in seiner flächenhaften Ausdehnung festgesetzt war.

Die bisherige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich-, die den nördlichen Änderungsbereich in Ost-West-Richtung durchquert, wird in ihrer inzwischen festgestellten genauen Ausdehnung festgesetzt.

Diese Verkehrsfläche wurde kürzlich offiziell als Ludwig-Krause-Straße benannt.

Der Verlauf der Planstraße G zwischen den Baugebieten 12 und 14 (Charles-Bencard-Ring) wird im nördlichen Bereich der abweichenden Ausführung der Straße angepasst.

Die Baugrenzen erfahren eine entsprechende Anpassung.

### **3.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

Im Ursprungsplan waren im vorliegenden Bereich zwei Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Eine Trafostation wurde überwiegend innerhalb der Straßenverkehrsfläche hergestellt, die entsprechend ausgedehnt wird.

Eine Anlage für die Abfallbeseitigung ist als mobile Anlage an der Kreuzung Max-Garthe-Straße/Ludwig-Krause-Straße angeordnet.

Diese Situation im Kreuzungsbereich ist aus verkehrlicher Sicht nicht dauerhaft sinnvoll.

Daher wird im Randbereich der öffentlichen Grünfläche 7 zur Straßenverkehrsfläche der Max-Garthe-Straße der Standort für ein Sammelsystem für Glas und Papier festgesetzt.

Die genaue Flächenausdehnung ist derzeit nicht sinnvoll festzusetzen.

Die in der Ludwig-Krause-Straße vorhandene Gasleitung ist bei einer Erschließungsplanung und bei der baulichen Nutzung des Baugebiets WA 8 zu berücksichtigen.

### **3.6 Technische Infrastruktur**

Das bisherige Regenrückhaltebecken wird vollständig aufgegeben und teilweise als Teil des WA 11a und teilweise als öffentliche Grünfläche 8 festgesetzt. Die gefundenen Lösungen zur Regenwasserableitung haben dieses Regenrückhaltebecken entbehrlich gemacht.

Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung wird der Standort eines Sammelsystems für Glas und Papier festgesetzt.

Für die Belange der technischen Infrastruktur ist hinsichtlich aller Medien davon auszugehen, dass mit der bereits vorgenommenen Erschließung des Gebiets alle Fragen grundsätzlich gelöst sind.

Für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke im Baugebiet WA 11 sind die öffentlichen Leitungen im Charles-Bencard-Ring vorhanden. Mit der Neugestaltung des Baugebiets sind zusätzliche Anschlüsse für Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser notwendig. Diese sind durch den Bauherrn oder Erschließungsträger zu finanzieren. Hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung wird durch die EURAWASSER Nord GmbH geprüft, ob eine Einleitbegrenzung ins öffentliche Niederschlagswassernetz erforderlich wird.

Das Baugebiet WA 11 a grenzt an die Ludwig-Krause-Straße an, die z.Zt. noch nicht erschlossen ist. Bei einer geplanten Bebauung ist eine Netzerweiterung erforderlich. Bei Bedarf wäre ein Vertrag zur abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung abzuschließen.

Aus versorgungsstrategischer Sicht ist grundsätzlich Erdgas für Heizung und Trinkwarmwasserbereitung vorgesehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist nicht mit Veränderungen an den bestehenden Systemen, sondern nur mit deren Ergänzung verbunden. Es ist davon auszugehen, dass ausreichende Reserven aller Medien zur Verfügung stehen.

Die durchführungsrelevanten Hinweise sind zu beachten.

### **3.7 Grünordnung**

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine Änderungen am allgemeinen grünordnerischen Gestaltungskonzept beabsichtigt oder verbunden.

Gleichwohl sind Grünflächen von der 1. Änderung betroffen.

Gemäß der Regelung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans, hier auch seiner Änderung, zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Allerdings sollen die grünordnerischen Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans hier dargestellt und betrachtet werden.

An der vorliegenden Änderung im nördlichen Bereich nehmen die öffentlichen Grünflächen 6 Zweckbestimmung Spielplatz und Bolzplatz teil.

Sie werden beibehalten und in ihrer Lage lediglich der zwischenzeitlich entstandenen Situation angepasst.

Der westliche Teil des Baugebiets WA 8 wird in diesem Zusammenhang einer baulichen Wohnnutzung durch Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche entzogen.

Innerhalb der hochwertigen öffentlichen Grünfläche 8 Zweckbestimmung extensiv gepflegte Wiese (auch als Maßnahmenfläche festgesetzt), war bislang eine Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) festgesetzt.

Diese Festsetzung wird aufgegeben und die Fläche der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung extensiv gepflegte Wiese (auch als Maßnahmenfläche festgesetzt) im Umfang von 920 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Damit werden die öffentliche Grünfläche und gleichzeitig die Maßnahmenfläche erheblich ausgedehnt und die Ausgleichswirkungen gesteigert.

Ein kleinerer Teil der öffentlichen Grünfläche 8 Zweckbestimmung extensiv gepflegte Wiese (auch als Maßnahmenfläche festgesetzt), wird als Baugebiet WA 11a festgesetzt.

Damit werden die öffentliche Grünfläche und gleichzeitig die Maßnahmenfläche im Umfang von etwa 300 m<sup>2</sup> reduziert.

Große Teile der öffentlichen Grünfläche 7 Zweckbestimmung Parkanlage werden als Baugebiet WA 11a und ganz geringfügig als Baugebiet WA 11 festgesetzt.

Diese Reduzierung im Umfang von etwa 6.205 m<sup>2</sup> erfolgt auf Grünflächen, die im Bestand baulich genutzt und geprägt sind. Hier befinden sich ein Wohngebäude und eine ehemalige Werkstatt der LPG. Die Teile der Flächen der ehemaligen Werkstatt sind fast vollständig befestigt und mit Unrat entsprechend übersät.

Die Grünfläche 7 nimmt als öffentliche Grünfläche an den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsplans teil.

Eine explizite Festsetzung als Maßnahmenfläche erfolgte weder in der Planzeichnung noch in den textlichen Festsetzungen.

Ebenso sind für die Parkanlage keine speziellen Maßnahmen festgesetzt worden.

Als Festsetzungen des Ursprungsplans im Sinne von Maßnahmen verbleiben für diese Flächen, die von der Änderung in Wohngebiete betroffen sind:

6.7 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorhandene Gebäude sind abzureißen. Davon nicht betroffen sind notwendige technische Anlagen.

6.8 Auf den Baufeldern 1, 8, 11, (11a) und 17 sind Ortsgang und Traufbereich der Gebäude so auszubilden, dass hier Mehlschwalben ihre Nester bauen können. Die Ansiedlung von Mehlschwalben ist auf 10 % der Traulänge der Gebäude zu dulden, die Fassaden können durch Anbringen von Kotbrettern vor Verschmutzungen geschützt werden.

6.9 Das Fledermaus-Winterquartier im Keller des Gutshauses ist nach Möglichkeit in seiner Funktion zu erhalten. Sollte durch die Folgenutzung eine Erhaltung nicht möglich sein, so ist innerhalb der Baufelder 8, 11, (11a) oder 17 in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün rechtzeitig ein Ersatzquartier zu schaffen. Weiterhin sind auf den Baufeldern 1, 8, 11, (11a) und 17 in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün an den Dächern der neu zu errichtenden Gebäude konstruktive Maßnahmen zur Schaffung von Fledermausschlafplätzen (Sommerquartiere) vorzusehen.

6.11 Innerhalb der Grünflächen vorhandene Bodenaufschüttungen sind abzutragen. Ansammlungen von Müll sind zu beräumen.

Es muss davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen bereits weitgehend umgesetzt wurden, da sie sich insbesondere auf den Artenschutz und auf eine ganze Reihe von Baugebieten beziehen.

Spezielle Maßnahmen auf der bisherigen Grünfläche 7 sind neben dem vorgesehenen Gebäudeabriss, der im Widerspruch zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen steht, nicht zu erkennen.

Mit den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Ziele für das Baugebiet 11 (bisher Fläche für den Gemeinbedarf) auch auf das Baugebiet WA 11a ausgedehnt.

Hinsichtlich der Vermüllung auf dem Baugebiet WA 11a wird eine spezielle Festsetzung getroffen.

Folgende Änderungen an den Versiegelungspotenzialen treten ein:

Gebiet	Bestand bzw. Ursprungsplanung	1. Änderung	Differenz
WA 11a	Parkanlage mit Bebauung und Versiegelung von ca. 2.240 m <sup>2</sup> (vorgesehen zur Beseitigung)	6.400 m <sup>2</sup> Fläche GRZ 0,3 = Bebauung 1.920 m <sup>2</sup>	+ 1.920 m <sup>2</sup>
WA 11	Fläche für Gemeinbedarf ohne Begrenzung	5.504 m <sup>2</sup> Fläche GRZ 0,4 = Bebauung 2.201 m <sup>2</sup>	± 0
GE <sub>E</sub> 1	Fläche für einen landwirtschaftlichen Betrieb 22.060 m <sup>2</sup> Fläche GRZ 0,45 = Bebauung 9.927 m <sup>2</sup>	22.070 m <sup>2</sup> Fläche GRZ 0,45 = Bebauung 9.931 m <sup>2</sup>	+ 4 m <sup>2</sup>
WA 17	Private Grünfläche 200 m <sup>2</sup> Fläche	200 m <sup>2</sup> Fläche GRZ 0,3 = Bebauung 60 m <sup>2</sup>	+ 60 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken	920 m <sup>2</sup> technische Flächen	920 m <sup>2</sup> extensiv gepflegte Wiese	- 920 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken	620 m <sup>2</sup> technische Flächen	620 m <sup>2</sup> WA 11a GRZ 0,3 = 186 m <sup>2</sup>	- 434 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	Grünflächen mit Wegen und WA	1.070 m <sup>2</sup>	+ 1.070 m <sup>2</sup>

Aus dieser Übersicht geht hervor, dass gegenüber der Ursprungsplanung, die allerdings keine Umsetzung hinsichtlich der vorgesehenen Entsiegelungen fand, eine um ca. 1.700 m<sup>2</sup> größere Versiegelung mit der 1. Änderung des Bebauungsplans möglich ist.

Unter Berücksichtigung der ohne die Änderung nicht erfolgenden Entsiegelung im Bereich der Grünfläche 7 (Parkanlage) ist auch ohne Ansatz der Eingriffsregelung, die gemäß § 13a BauGB nicht anzuwenden ist, von einer insgesamt ausgeglichenen Planung auch hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auszugehen.

Innerhalb der ehemaligen Werkstatt befindet sich ein Brutquartier der Schleiereule. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird entgegen dem Ursprungsplan auch der Erhalt des Werkstattgebäudes ermöglicht. Damit verbessern sich die Bedingungen zum Erhalt des Brutquartiers. Eine Umnutzung des Gebäudes würde keine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung bedeuten. Im Falle eines beabsichtigten Abrisses sind allerdings vorhergehende CEF-Maßnahmen notwendig, die einen gleichwertigen Ersatz sichern und vor der Beeinträchtigung wirksam werden müssen.

Im nördlichen Verlauf der Hinrichshäger Straße waren im Ursprungsplan einzelne Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Insbesondere aufgrund des Zustandes der Bäume hat sich deren Erhalt nur in geringem Umfang durchsetzen lassen. Im Zusammenhang mit daneben erfolgten Anpflanzungen entlang der Straße werden diese Erhaltungsgebote aufgehoben.

Mit der Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet 8 nach Süden erfolgt ebenfalls eine Aufgabe der dort bisher zum Erhalt vorgesehenen Einzelbäume.

Eine bislang nicht der baulichen Nutzung zugeführte straßenbegleitende Restfläche im Norden des Baugebiets 15 wird der tatsächlichen Nutzung folgend, als private Grünfläche der Zweckbestimmung -Verkehrsgrün- festgesetzt.

Das in unmittelbarer Nähe befindliche Anpflanzgebot auf den Baugebieten 14 und 15 wird unter Berücksichtigung der Verschiebung der Baugrenzen und der tatsächlichen Nutzung aufgegeben.

Hier bestehen keine realistischen Bedingungen mehr zur Umsetzung der Ursprungsplanung.

Innerhalb des Baufeldes 17 werden die nicht mehr vorhandenen Bäume, für die ein Erhaltungsgebot bestand, aus den Festsetzungen entlassen.

Im östlichen Anschluss an das Baufeld 18 wird ein kleiner Teil der privaten Grünfläche 10 der tatsächlichen Nutzung folgend statt als Parkanlage nun als Hausgarten festgesetzt.

Die im östlichen Anschluss an das Baufeld 17 liegenden privaten Grünflächen -Parkanlage- (Fläche 10 und 11) werden dem erkennbaren Bedarf entsprechend nun als private Grünfläche -extensive Weide- festgesetzt. Das weiter bestehende Erhaltungsgebot für eine vorhandene Hecke wird beibehalten. Eine Lücke zur Sicherung der Nutzung als Weide im Zusammenspiel von Grünfläche 10 und 11 ist dabei möglich und sinnvoll.

Der kleine südliche Teilbereich der Fläche 10 wird der Nutzung folgend als private Grünfläche -Hausgarten- festgesetzt. Die Aufrechterhaltung der Zweckbestimmung -Parkanlage- ist aufgrund der aufgelassenen Gutsanlage nicht mehr sinnvoll.

Innerhalb des Baufeldes 17 wird das Anpflanzgebot im Norden auf etwa 8 m zurückgeführt, um angemessenen überbaubare Grundstücksflächen zu erhalten.

Durch eine Weiterführung des Anpflanzgebots für eine Feldhecke nach Osten auf der Grünfläche 11 und weiter nach Süden bis zum Erhaltungsgebot wird ein entsprechender flächenmäßiger Ausgleich gesichert.

Die anzupflanzende Hecke soll die Bildung einer Waldrandsituation ermöglichen, um die vorgesehenen Waldanpflanzung auf den östlich angrenzenden Flächen zu befördern.

Nördlich des Baufeldes 17 wird ein geringer Teil (ca. 200 m<sup>2</sup>) der privaten Grünfläche 12 -Hausgärten- als Baugebiet festgesetzt.

Diese Änderung erfolgt zur Sicherstellung der Erschließung von neu zu bildenden Baugrundstücken im Norden des Baufeldes 17.

### **3.8 Immissionsschutz**

Aufgrund der Entfernungen zur Hinrichshäger Straße (L 22) wird für die betroffenen Baufenster im neuen WA 11a ganz im Sinne der Ursprungsplanung durch die Festsetzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmt, dass entsprechend der anzutreffenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 die notwendigen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen vorzunehmen sind.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 6 wurde neben einem Spielplatz auch ein Bolzplatz hergestellt.

Mittels der Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche in westlicher Richtung im Bau-  
feld 8 bei ausgleichender Ausdehnung nach Süden wird auf die von dort ausgehenden Lärm-  
immissionen reagiert.

Es wird sichergestellt, dass ein Abstand von 40 Metern zum Rand des Bolzplatzes eingehalten wird.

Im Baufeld 17 werden die Festsetzungen zu Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen den überbaubaren Grundstücksflächen angepasst.

Mit der Umwandlung der wenig schutzbedürftigen Flächen für einen landwirtschaftlichen Betrieb entstehen keine neuen, etwa die Nutzung angrenzender emittierender Nutzungen einschränkenden Wirkungen.

Mit dem neuen eingeschränkten Gewerbegebiet Baufeld 1 werden die Abstände zu emittierenden Nutzungen gegenüber anderen schutzbedürftigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet nicht verringert.

Die Gliederung des Gebiets hinsichtlich der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird beibehalten, sodass von den Gewerbegebietsflächen keine unzumutbaren Wirkungen auf angrenzende Wohngebiete ausgehen können.

### **3.9 Übernahme von Rechtsvorschriften/örtliche Bauvorschriften**

In den Ursprungsbebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der LBauO M-V in der Festsetzung 14.10 Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen getroffen. Diese Festsetzung erfolgte, weil Einfriedungen in der Regel vom öffentlichen Raum aus gut einsehbar sind und das Ortsbild wesentlich prägen. Diese Festsetzung zielte daher immer auf die Höhe der Einfriedungen der zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Grundstücksseiten.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass die getroffene Festsetzung die Möglichkeit zu missverständlichen Auslegungen eröffnete.

Um hier die angestrebte Wirkung weiter zu erreichen und eine eindeutige Auslegung zu sichern, wurde in der textlichen Festsetzung 14.10 der 2. Satz gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V neu gefasst.

Damit lautet der Satz 2 folgendermaßen:

“Die Höhe der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Baugrenzen darf 1,20 m nicht überschreiten.“

Hinsichtlich der zulässigen Dachneigungen wird im Baufeld 17 und nun auch im Baufeld 8 im Zusammenhang mit den erweiterten Bebauungsmöglichkeiten eine Dachneigung von 35°-48° festgesetzt. Damit wird zwischen den angrenzenden Baufeldern vermittelt.

Im Ursprungsbebauungsplan waren im Teil B Text Abschnitt „II. Festsetzungen nach Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)“ textliche Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 LBauO M-V zur konstruktiven und gestalterischen Ausbildung von Verkehrsanlagen unter Nr. „15. Verkehrsflächen“ getroffen worden.

Weder die damalige Landesbauordnung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612) noch die derzeitige Landesbauordnung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379), eröffnen die Möglichkeit, derartige Festsetzungen zu treffen.

Übereinstimmend sind die Bestimmungen der Landesbauordnung ausdrücklich nicht für öffentliche Verkehrsanlagen anzuwenden (§ 1 Anwendungsbereich LBauO M-V).

### **3.10 Kennzeichnungen**

Die Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen wird grundsätzlich beibehalten und um Angaben zu den einzelnen Flächen ergänzt.

#### **Altlastenverdachtsfläche 1**

Die vorhandene Tankstelle ist zurückzubauen und zu sanieren.

Der Rückbau und die Sanierung sind durch ein fachkundiges Ingenieurbüro zu begleiten. Dabei ist eine Abstimmung zwischen dem beauftragten Ingenieurbüro, dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg und der unteren Bodenschutzbehörde der Hansestadt Rostock über die Sanierungsziele und ggfs. weitere Auflagen erforderlich.

### **Altlastenverdachtsfläche 2**

Auf der gekennzeichneten Fläche im GE<sub>E</sub> 1 wurden in der Vergangenheit punktuelle Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) nachgewiesen. Diese Belastungen sind vermutlich bereits auf natürlichem Wege abgebaut. Bei der Inanspruchnahme der gekennzeichneten Fläche im GE<sub>E</sub> 1 wird eine baubegleitende Analytik empfohlen. Die Nutzung ist dadurch nicht in Frage gestellt. Eine Sanierung im Sinne einer akuten Gefahrenabwehr ist voraussichtlich nicht notwendig. Gegebenenfalls anfallender mineralölbelasteter Boden kann im Verlauf der Bauarbeiten beseitigt werden.

### **Altlastenverdachtsfläche 3**

Auf der gekennzeichneten Fläche im WA 11a wurden in der Vergangenheit punktuelle Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) nachgewiesen. Diese Belastungen sind vermutlich bereits auf natürlichem Wege abgebaut. Bei der Inanspruchnahme der gekennzeichneten Fläche im WA 11a wird eine baubegleitende Analytik empfohlen. Die Nutzung ist dadurch nicht in Frage gestellt. Eine Sanierung im Sinne einer akuten Gefahrenabwehr ist grundsätzlich nicht notwendig. Gegebenenfalls anfallender mineralölbelasteter Boden kann im Verlauf der Bauarbeiten beseitigt werden.

## **3.11 Darstellung der Änderungen**

Die Festsetzungen der 1. Änderung in der Planzeichnung werden durch flächige farbige Darstellung und unter Verwendung gegebenenfalls modifizierter oder entwickelter Planzeichen der Planzeichenverordnung (-PlanzV) auf der am 13.09.2000 bekannt gemachten (schwarzweißen) Planfassung vorgenommen. Davon überlagerte "alte" Festsetzungen werden vollständig aufgehoben.

Entfallende Festsetzungen oder Kennzeichnungen bei gleich bleibender Grundnutzung werden durch rotes Auskreuzen festgesetzt.

Lediglich überlagerte Kennzeichnungen, die bestehen bleiben, werden ebenfalls dargestellt.

Mit den zu ändernden flächenhaften und überlagernden Festsetzungen im Zusammenhang stehende und eigenständige textliche Festsetzungen werden im Teil B Text der 1. Änderung durch entsprechende Änderungsbefehle vorgenommen. Gleiches gilt für die Nutzungsschablonen.

Die Hinweise zum Bebauungsplan werden teilweise redaktionell korrigiert und aktualisiert.

## **4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird beabsichtigt, weitgehend ungenutzte Flächen, für die bislang keine Umsetzung im Sinne des Ursprungsplans erfolgte, einer bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen. Die Entwicklung des vorhandenen Wohngebiets soll im vorliegenden Bereich abgeschlossen und hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes sollen brachgefallene Flächen einer ausgewogenen Nutzung zugeführt werden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen ihnen, werden keine neuen Konflikte gesehen.

## **5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG**

Gestützt auf die mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.W.43 verfolgten Erleichterungen bei der Umsetzung der Planung ging die Hansestadt Rostock davon aus, dass die Planung breite Zustimmung bei der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange finden wird und keine schwerwiegenden Belange im Rahmen der Abwägung zu prüfen sein werden.

Das hat sich im Verfahren auch grundsätzlich bestätigt.

Insbesondere von der Öffentlichkeit gingen jedoch auch Stellungnahmen ein, die auf die Festsetzung von Wohn- bzw. Mischgebieten im Baufeld 1 zielten. Die Fläche war bislang als landwirtschaftlicher Betrieb festgesetzt. Eine Festsetzung selbiger als Misch- oder Wohngebiet würde zu Schutzanforderungen führen, die eine insbesondere regionalplanerisch vorgesehene Entwicklung im Seehafenbereich behindern würden.

Dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung folgend, konnte diesen Anregungen daher nicht nachgekommen werden.

Stattdessen konnte einer weiteren Anregung der Öffentlichkeit zur Erleichterung der Bebauung im Baufeld 8 gefolgt werden. Die Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung wurden erweitert und die Festsetzung zur Mindestlänge der Gebäude aufgehoben.

Raumordnerischen Bedenken zu einer Wohnbauflächenentwicklung im zentralen Bereich der Baufelder 11 und 11a anstelle der bisherigen Grünflächen und Gemeinbedarfsnutzungen wird nicht gefolgt, da keine die Entwicklung des Seehafens behindernden Wirkungen davon ausgehen.

## 6 FLÄCHENBILANZ

Auf Grundlage der vorliegenden Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz für Änderungen an der Grundnutzung von Flächen:

Gebiet vor der Änderung	Gebiet nach der Änderung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Fläche für einen landwirtschaftlichen Betrieb Baufeld 1	GE <sub>E</sub> 1	20.540 m <sup>2</sup>
Fläche für einen landwirtschaftlichen Betrieb Baufeld 1	Private Grünfläche -Schutzgrün-	1.520 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche 2 -Parkanlage-	GE <sub>E</sub> 1	1.000 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche 1 -Schutzgrün- (Lärmschutzwall)	GE <sub>E</sub> 1	530 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche 7 -Parkanlage-	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich-	570 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche 8 -extensiv gepflegte Wiese-	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußgänger-	300 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche 10 -Parkanlage-	Private Grünfläche 10 -extensive Weide-	3.100 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche 10 -Parkanlage-	Private Grünfläche 10 -Hausgarten-	550 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche 11 -Parkanlage-	Private Grünfläche 11 -extensive Weide-	2.688 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche 12 -Parkanlage-	WA 17	200 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche (Regenwasserrückhaltebecken)	Öffentliche Grünfläche 8 -extensiv gepflegte Wiese-	920 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche (Regenwasserrückhaltebecken)	WA 11a	620 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	WA 11 und WA 11a	5.530 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche 7 -Parkanlage-	WA 11 und WA 11a	6.205 m <sup>2</sup>
		44.273 m <sup>2</sup>

## 7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

Aufgrund der weit fortgeschrittenen Umsetzung der Ursprungsplanung besonders hinsichtlich der Erschließungsanlagen ist es aus derzeitiger Sicht nicht notwendig oder aufgrund der 1. Änderung geboten, Maßnahmen zur Bodenordnung nach § 45 ff BauGB vorzunehmen.

Es ist derzeit nicht erkennbar, dass der Hansestadt Rostock durch die mit der 1. Änderung eröffneten Möglichkeiten der baulichen Nutzung Kosten im Bebauungsplangebiet entstehen.

Hinsichtlich der erkennbar notwendigen Sanierungsmaßnahmen für die Fläche 1 mit begründetem Altlastenverdacht wird angestrebt, zu Regelungen mit dem Grundstückseigentümer im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu kommen.

## 8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Die im Ursprungsplan gegebenen Hinweise behalten grundsätzlich ihre Bedeutung bei. Das sind insbesondere Hinweise

- zum Baugrund,
  - zur Hydrogeologie,
  - zu landwirtschaftlichen Flächen,
  - des Wasser- und Bodenverbandes “Untere Warnow-Küste“,
  - des Landesamtes für Katastrophenschutz (jetzt Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Abteilung Brand- und Katastrophenschutz, Munitionsbergungsdienst),
  - zu Bohrungen
- gewesen.

Die Hinweise zu Bodendenkmalen werden redaktionell angepasst und die Hinweise zu Altlasten inhaltlich ergänzt.

Neu werden folgende Hinweise in diese Begründung aufgenommen.

Hinzuweisen ist auf die sich aus § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214) für den Verursacher einer schädlichen **Bodenveränderung** oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i.V.m. § 2 Abf-BodSchZV vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg anzuordnen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen **Überschussböden** anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sowie den im § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs verankerten Grundsatz zum schonenden und sparsamen **Umgang mit Boden**, wonach Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Bauliche Anlagen, deren **2. Rettungsweg** über tragbare Leitern der Feuerwehr führt, sind so anzuordnen, dass die Entfernung zwischen den anzuleitenden Stellen und der öffentlichen Verkehrsfläche 50 m nicht überschreitet. Andernfalls sind Zufahrten nebst Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr unter Beachtung der Richtlinie über Flächen der Feuerwehr (Fassung August 2006) herzustellen (siehe hierzu §§ 5 Abs. 1, 14 und 33 Abs. 3 LBauO M-V).

Weiter ist aus brandschutztechnischer Sicht eine ausreichende **Löschwasserversorgung** zwingend erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, befinden sich Telekommunikationsanlagen der **Deutschen Telekom AG**. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am unterirdischen Kabelnetz sind jederzeit zu ermöglichen. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Anlagen können erst Angaben gemacht werden, wenn der Deutschen Telekom AG die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. Sollten Änderungen an den Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten zu erstatten. Geländeänderungen im Bereich der Telekommunikationsanlagen müssen in jedem Falle mit der Deutschen Telekom AG abgestimmt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, TI NL NO PTI 23, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Deshalb ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher über das Internet (Trassenauskunft-Kabel) oder vom PTI über die genaue Lage dieser Anlagen informieren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, auch der 1. Änderung, liegen Anlagen der Netzgesellschaft der Stadtwerke Rostock AG zur **Elektroenergieversorgung**, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Die Anlagen der Netzgesellschaft dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o. ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers umzuverlegen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß der DIN VDE 0105, 0298 und der DIN 1998 einzuhalten. Die Standorte geplanter Bäume und Büsche sind mit der Netzgesellschaft unter Beachtung der Baumschutzordnung nachweislich abzustimmen. Durch eine zugelassene Elektroinstallationsfirma ist für die Erschließung der Flächen ein Antrag zum Anschluss einzureichen. Mit Antragstellung ist der Leistungsbedarf zu benennen, ein Lageplan M 1:500 einzureichen und ein Ablaufplan zu übergeben. Nach Bestätigung des Angebotes/Vereinbarung zur Erschließung erfolgt die Realisierung der notwendigen Leistungen.

Die Trassen der Leitungen der **EURAWASSER Nord GmbH** dürfen auf keinen Fall mit Bäumen oder starkwüchsigen Gehölzen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Ver- und Entsorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden sind gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen H 162 bzw. GW 125 Schutzmaßnahmen vorzusehen. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m wird nicht zugestimmt.

Arbeiten in **kontaminierten Bereichen** sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

GefStoffV § 18 (2), (3) i.V.m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Fernmeldeanlagen der **E.ON edis** Aktiengesellschaft.

Bei Arbeiten im Näherungsbereich sind die

- “Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis Aktiengesellschaft“ und
- “Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis Aktiengesellschaft“

zu beachten. Diese Hinweise können im zuständigen Standort der E.ON edis AG eingesehen werden.

Um eine möglichst effektive und auch kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung von öffentlichen **Beleuchtungsanlagen** mit den Stadtwerken Rostock AG, Hauptabteilung Licht, abzustimmen.

Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach der Projektierungsvorschrift und dem Beleuchtungskatalog (für Beleuchtungsanlagen) des Tief- und Hafengebäudeamtes der Hansestadt Rostock erfolgen. Der Lichtpunkttyp ist in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt, dem Tief- und Hafengebäudeamt und den Stadtwerken Rostock AG abzustimmen.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets befinden sich Anlagen zur öffentlichen **Strom- und Gasversorgung** sowie **informationstechnische Anlagen** der Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft (SWR).

Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- oder überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o. ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers umzuverlegen. Die jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk und die Richtlinien der Stadtwerke Rostock AG zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen einzuhalten.

Verfasser:



TÜV NORD Umweltschutz  
GmbH & Co. KG  
Trelleborger Str. 15  
18107 Rostock  
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze  
AKMV 505-91-3-d  
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart

TEL.: (0381) 7703 446  
FAX: (0381) 7703 450  
E-MAIL: [wschulze@tuev-nord.de](mailto:wschulze@tuev-nord.de)  
TEL.: (0381) 7703 434  
E-MAIL: [urueckwart@tuev-nord.de](mailto:urueckwart@tuev-nord.de)