

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 Arbeitsstättengebiete 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 m² 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, Geschosßzahl) 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 Bau-
feld 3 westlich der „Bäderstraße“ ist durch die relativ hohe bau-
liche 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 Bau-
feld für einen landwirtschaftlichen Betrieb,
- der geplante Bolzplatz in der öffentlichen Grünanlage „öö“.

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 einzuhaltenden 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 Fußgängerverbindung 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 Arbeitsstätteregebieten 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 m² bzw. 15 m² (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 m³) 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 m² 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.

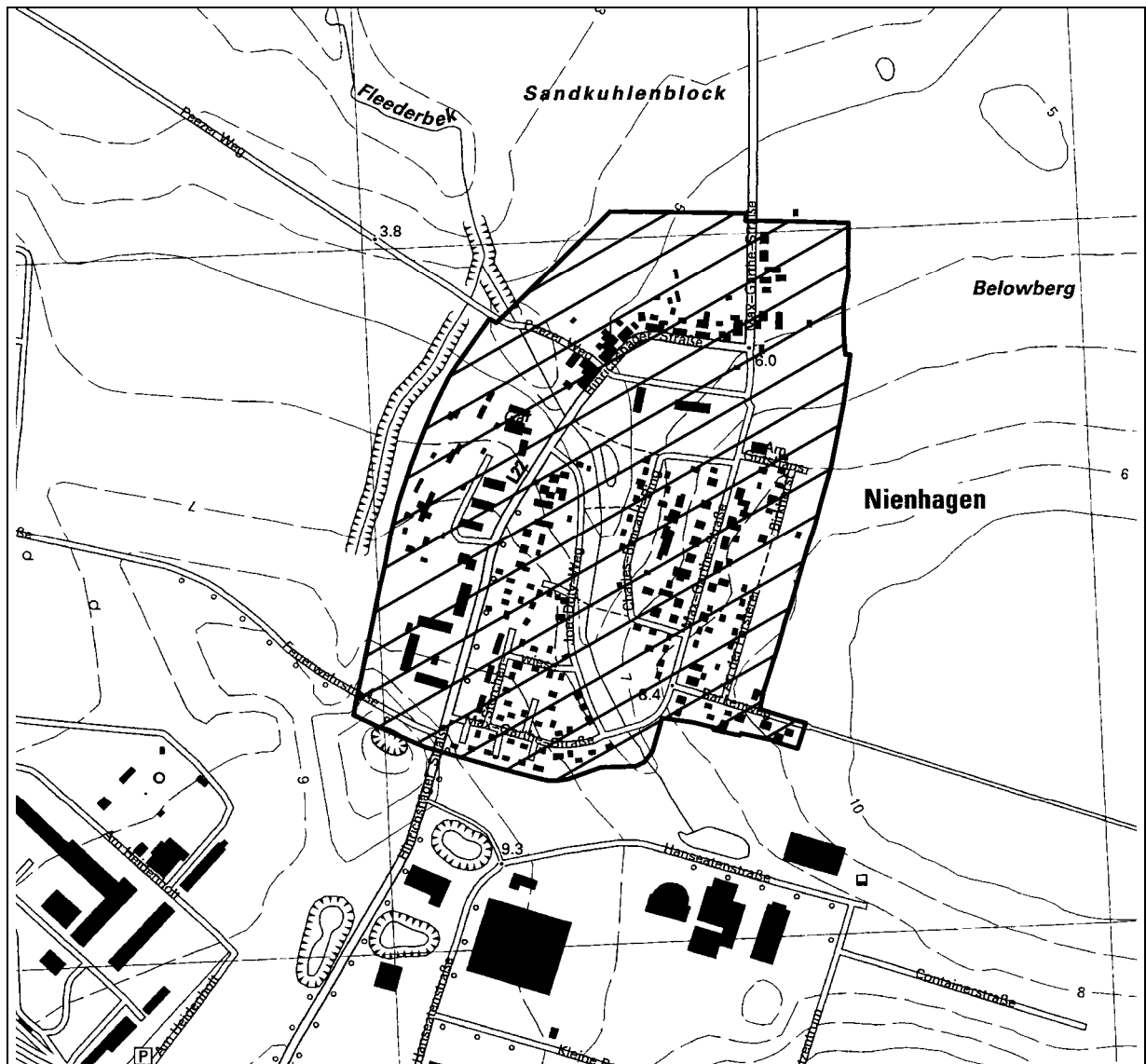
Lediglich 20 bis 25% der Fläche sollte mit einheimischen Gehölzen gem. Pflanzgebot bepflanzt werden.

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



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

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	8
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
3	PLANUNGSINHALTE	11
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
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	19
6	FLÄCHENBILANZ	20
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	20
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	21

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 Baufeld 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 Baufeld 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 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.
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 Ortsumgebung 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 m² erfasst. Dabei werden bei Grünflächen oftmals nur die Zweckbestimmungen geändert.

Im Umfang von etwa 5.530 m² werden Flächen für den Gemeinbedarf aufgegeben, Wohngebiete im Umfang von etwa 95 m² reduziert und gleichzeitig um 8.560 m² ausgedehnt (+8.465 m²).

Geplante Grünflächen werden im Umfang von etwa 7,075 m² reduziert, an anderer Stelle um 1.020 m² ausgedehnt (-6.055 m²) und Flächen für die Regenwasserrückhaltung im Umfang von etwa 1.540 m² zugunsten von öffentlichen Grünflächen und Wohngebieten aufgegeben.

Die Verkehrsflächen werden im Umfang von etwa 1.070 m² 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 m² nun als eingeschränktes Gewerbegebiet und im Umfang von 1.520 m² als private Grünfläche festgesetzt.

Etwa 1.000 m² 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 m² 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 m² ausgedehnt.
Dabei ist unter Berücksichtigung der GRZ von 0,3 von einer Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche um 1.862 m² auszugehen (WA 11 und WA 11a).
Daneben werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung um etwa 870 m² anstelle bisheriger Grünflächen festgesetzt und technisch überformte Flächen für die Regenwasserrückhaltung im Umfang von etwa 920 m² zugunsten öffentlicher Grünflächen fallen gelassen.
Anstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs wird bei Beibehaltung der zulässigen Grundfläche (ca. 9.931 m²) 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 PLANUNGSMHALTE

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 m² 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 m² 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 m² 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 Trauflänge 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 ² (vorgesehen zur Beseitigung)	6.400 m ² Fläche GRZ 0,3 = Bebauung 1.920 m ²	+ 1.920 m ²
WA 11	Fläche für Gemeinbedarf ohne Begrenzung	5.504 m ² Fläche GRZ 0,4 = Bebauung 2.201 m ²	± 0
GE _E 1	Fläche für einen landwirtschaftlichen Betrieb 22.060 m ² Fläche GRZ 0,45 = Bebauung 9.927 m ²	22.070 m ² Fläche GRZ 0,45 = Bebauung 9.931 m ²	+ 4 m ²
WA 17	Private Grünfläche 200 m ² Fläche	200 m ² Fläche GRZ 0,3 = Bebauung 60 m ²	+ 60 m ²
Regenrückhaltebecken	920 m ² technische Flächen	920 m ² extensiv gepflegte Wiese	- 920 m ²
Regenrückhaltebecken	620 m ² technische Flächen	620 m ² WA 11a GRZ 0,3 = 186 m ²	- 434 m ²
Verkehrsflächen	Grünflächen mit Wegen und WA	1.070 m ²	+ 1.070 m ²

Aus dieser Übersicht geht hervor, dass gegenüber der Ursprungsplanung, die allerdings keine Umsetzung hinsichtlich der vorgesehenen Entsiegelungen fand, eine um ca. 1.700 m² 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 m²) 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_E 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_E 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 ²
Fläche für einen landwirtschaftlichen Betrieb Baufeld 1	GE _E 1	20.540 m ²
Fläche für einen landwirtschaftlichen Betrieb Baufeld 1	Private Grünfläche -Schutzgrün-	1.520 m ²
Private Grünfläche 2 -Parkanlage-	GE _E 1	1.000 m ²
Öffentliche Grünfläche 1 -Schutzgrün- (Lärmschutzwall)	GE _E 1	530 m ²
Öffentliche Grünfläche 7 -Parkanlage-	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich-	570 m ²
Öffentliche Grünfläche 8 -extensiv gepflegte Wiese-	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußgänger-	300 m ²
Private Grünfläche 10 -Parkanlage-	Private Grünfläche 10 -extensive Weide-	3.100 m ²
Private Grünfläche 10 -Parkanlage-	Private Grünfläche 10 -Hausgarten-	550 m ²
Private Grünfläche 11 -Parkanlage-	Private Grünfläche 11 -extensive Weide-	2.688 m ²
Private Grünfläche 12 -Parkanlage-	WA 17	200 m ²
Versorgungsfläche (Regenwasserrückhaltebecken)	Öffentliche Grünfläche 8 -extensiv gepflegte Wiese-	920 m ²
Versorgungsfläche (Regenwasserrückhaltebecken)	WA 11a	620 m ²
Gemeinbedarfsfläche	WA 11 und WA 11a	5.530 m ²
Öffentliche Grünfläche 7 -Parkanlage-	WA 11 und WA 11a	6.205 m ²
		44.273 m ²

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 Hafenbauamtes der Hansestadt Rostock erfolgen. Der Lichtpunkttyp ist in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt, dem Tief- und Hafenbauamt 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
TEL.: (0381) 7703 434
E-MAIL: urueckwart@tuev-nord.de