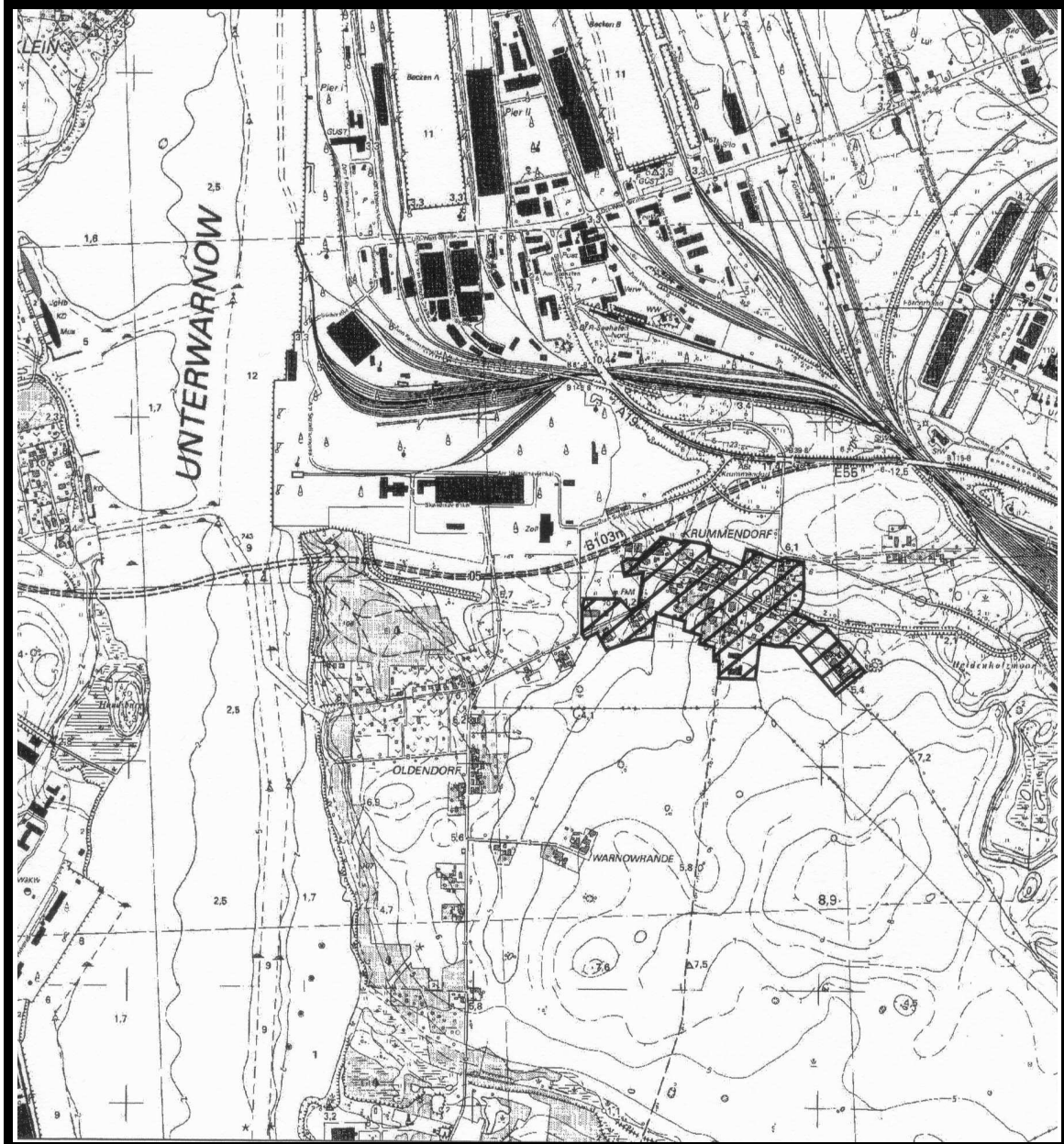


Übersichtsplan M 1 : 20 000



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur Satzung über die Klarstellung und
Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im
Bereich der nördlichen Oldendorfer Straße / Kirchsteig in
Krummendorf

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 01. März 2006

ausgefertigt am 8.3.2006



R. Muth
Oberbürgermeister



Begründung zur Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich der nördlichen Oldendorfer Straße / Kirchsteig in Krummendorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Inhalt:

	Seite
I. Ziel und Zweck der Satzung, Auswirkungen	3
II. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
III. Lage und Umfang des Satzungsgebiets	6
IV. Inhalte der Satzung	7
V. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB	10
VI. Weitere Hinweise für eine Bebauung im Geltungsbereich der Satzung	17

I. Ziel und Zweck der Satzung, Auswirkungen

Der administrative Ortsteil Krummendorf beinhaltet u.a. den städtebaulichen Ortsteil Krummendorf im Bereich der nördlichen Oldendorfer Straße / Kirchsteig und den aufeinanderfolgend bebauten Bereich An den Oldendorfer Tannen sowie die bebauten Bereiche Up'n Warnowsand und Warnowrande.

Für den genannten städtebaulichen Ortsteil im Bereich der nördlichen Oldendorfer Straße / Kirchsteig in Krummendorf im Norden der Hansestadt Rostock unmittelbar im Süden des Hafens und der Trasse der festen Warnowquerung bestehen seit geraumer Zeit Bestrebungen zu einer baulichen Nutzung durch die Eigentümer und die Einwohnerschaft.

Da in diesem Raum eine unklare Situation hinsichtlich der Zuordnung bebauter und unbebauter Flächen zum Innenbereich (§ 34 BauGB) oder zum Außenbereich (§ 35 BauGB) besteht, bzw. die Abgrenzung dieser Bereiche in der Praxis offensichtlich Schwierigkeiten bereitet, ist es sinnvoll und notwendig, auf dem Wege einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (Klarstellungssatzung nach Nr. 1 in Kombination mit einer Ergänzungssatzung nach Nr. 3) Klarheit zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke zu schaffen.

Entgegen der Situation in dem aufeinanderfolgend bebauten Bereich An den Oldendorfer Tannen sowie den bebauten Bereichen Up'n Warnowsand und Warnowrande bestehen im Bereich der nördlichen Oldendorfer Straße / Kirchsteig in Krummendorf ausgeprägte Bedingungen für die Feststellung der Innenbereichsqualität und auch der Abrundung bzw. Ergänzung dieses Gebiets.

In Übereinstimmung mit dem Entwurf des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock bestehen im Bereich der nördlichen Oldendorfer Straße / Kirchsteig in Krummendorf beste Voraussetzungen, in bauplanungs-rechtlicher Hinsicht klarstellende und ergänzende Festsetzungen zum Innenbereich zu treffen.

Für städtebauliche Entwicklungen in diesem Raum, die einer Bauleitplanung bedürften, bestehen keine Voraussetzungen.

Weder die im Entwurf des Flächennutzungsplans vorgenommenen Darstellungen noch die städtebaulich relevanten Bedingungen aus der umgebenden Nutzung gestatten hier die Entwicklung von Baugebieten.

Die gegebene Bestandssituation erfordert aber ein ordnendes Handeln, um verschiedene, sich entgegenstehende einzelne Belange, miteinander in Übereinstimmung zu bringen und ein allseits vertretbares städtebauliches Steuerungsmittel in der Hand zu haben.

Zur Klärung dieser Gegebenheiten und der sich daraus ergebenden Möglichkeiten einer, wenn auch bescheidenen, städtebaulichen Entwicklung wurden im Vorfeld Voruntersuchungen zu den bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen und Möglichkeiten zur städtebaulichen Entwicklung im Raum Krummendorf / Oldendorf durchgeführt.

Die vorgesehenen Ergänzungen des Innenbereichs entsprechen im vorliegenden Fall einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und räumlichen Abrundung des bestehenden städtebaulichen Ortsteils.

Eine fingerartige Ausdehnung in den Außenbereich wird vermieden und die Geschlossenheit des Siedlungskörpers bleibt gewahrt und wird verbessert.

Durch die Festlegung und Ergänzung des Innenbereichs (§ 34 BauGB) wird für die Grundstückseigentümer Klarheit zur baulichen und sonstigen Nutzung ihrer Grundstücke geschaffen. Der Hansestadt und der unteren Bauaufsichtsbehörde wird eine Entscheidungshilfe für die Beurteilung von Bauanträgen an die Hand gegeben.

Auswirkungen der Satzung

Die Ergänzungsflächen erlauben eine bauliche Nutzung auf bisherigen Außenbereichsflächen, ohne Planungserfordernis.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit den Festsetzungen der Satzung ausgeglichen.

Die Ergänzung des Innenbereichs erfolgt nur auf ganz geringen Flächen.

Bei dieser Ergänzung wird aufgrund der Festsetzungen einerseits sparsam mit Grund und Boden umgegangen und andererseits eine den Gegebenheiten entsprechende adäquate Nutzungsdichte erreicht.

Die Lärmsituation für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung wird mittels der Festsetzungen der Satzung nicht verschlechtert.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung der Hansestadt Rostock werden ohne Widersprüche zu angrenzenden Nutzungen und weiteren Entwicklungen befriedigt und eine bescheidene und angemessene gewerbliche Entwicklung ermöglicht.

Die vorhandenen Systeme der technischen Infrastruktur und der Erschließungsanlagen werden konsequent ausgenutzt und ausgelastet.

Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden negative Auswirkungen und für die angrenzenden Nutzungen restriktive Bedingungen vermieden.

II. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund der Bekanntmachung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I, S. 1224), sind neue Vorschriften des BauGB auch für die vorliegende Satzung anzuwenden.

Von daher sind einige verfahrensrechtliche und inhaltliche Neuerungen zu beachten.

Grundsätzlich können die Satzungsformen nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB wie bisher miteinander verbunden werden.

Im vorliegenden Fall wird also die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) mit der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) verbunden und die Wirkung des § 34 BauGB auf bebauten und bisher unbebauten Flächen des Ortsteils festgesetzt.

Voraussetzung zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. (Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Bei ihrer Aufstellung sind entsprechend § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden.

Im vorliegenden Fall wurde

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen,
- zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung durchgeführt. Bei der Bekanntmachung wurde daraus hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird,
- von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.10.2005 die Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, war nicht erforderlich. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Soweit die Satzung keine Festsetzungen trifft, bleiben die Bestimmungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, wirksam.

Die Bestimmungen des § 64 LBauO M-V (Genehmigungsfreie Wohngebäude, Anzeigeverfahren) finden im Geltungsbereich der Satzungen keine Anwendung.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 6 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I, S. 1224), soll die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich der nördlichen Oldendorfer Straße / Kirchsteig in Krummendorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock erlassen werden. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird die Satzung rechtskräftig.

III. Lage und Umfang des Satzungsgebiets

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ein Areal von ca. 172.134 m². Davon nehmen die Ergänzungsflächen eine Fläche von etwa 14.395 m² ein.

- Ergänzungsfläche 1 (am Nordrand des im Zusammenhang bebauten Bereichs) 3.175 m²
- Ergänzungsfläche 2 (Oldendorfer Straße) 4.390 m²
- Ergänzungsfläche 3 (Kirchsteig) 6.830 m²

Neben den baulich genutzten Flächen werden auch

- Grünflächen von etwa 6.290 m²,
- Wasserflächen von etwa 890 m²,

sowie die der Erschließung dienenden Verkehrs- und Versorgungsflächen von der Satzung erfasst.

Das Satzungsgebiet umfasst Teile der Gemarkung Krummendorf, Flur 1. Flächen mit verbindlichen Bauleitplänen werden nicht berührt.

Im Norden grenzt der Hafen der Hansestadt Rostock mit seinen Umschlagsanlagen und Lagerflächen sowie umfangreichen Gleisanlagen an den Ortsteil an. Die direkte Grenze wird durch die A 19, insbesondere durch die Anschlussstelle Krummendorf und die Zufahrt zur festen Warnowquerung (B 105) gebildet. Aufgrund der nördlich angrenzenden Nutzungen unterliegt der Ortsteil im Bereich der nördlichen Oldendorfer Straße / Kirchsteig in Krummendorf naturgemäß bestimmten Belastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Von daher sind in diesem Randbereich zur Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV auch Schallschutzwälle und -wände entlang der Verkehrsanlagen vorhanden.

Im Osten ist der Raum durch umfangreiche Grünflächen und weiter angrenzende Bahnanlagen begrenzt.

Südlich wird das Satzungsgebiet durch ausgedehnte Ackerflächen und weiter angrenzende Waldgebiete und Grünflächen tangiert.

Im Westen befindet sich der aufeinanderfolgend bebaute Bereich An den Oldendorfer Tannen mit direkter Anbindung an die Unterwarnow sowie südwestlich die bebauten Bereiche Up'n Warnowsand und Warnowrande.

Ein Linienverkehr der RSAG bedient den Ortsteil und bindet ihn an das städtische Nahverkehrssystem an. Die Haltestellen liegen zentral inmitten des Ortsteils.

Die Anbindung des Ortsteils für den motorisierten Individualverkehr ist auch als günstig einzuschätzen. Nach Süden erfolgt die Anbindung über die Straße Up'n Warnowsand an den Stadtteil Gehlsdorf.

Nördlich erfolgt eine Anbindung an die Autobahn A 19 mit den vielfältigen Möglichkeiten des Anschlusses an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz.

Eine Ausstattung mit Einrichtungen und Gütern der öffentlichen und privaten Versorgung ist nicht vorhanden.

Neben der überwiegenden Wohnbebauung bestehen auch einige Gewerbebetriebe im Ortsteil im Bereich der nördlichen Oldendorfer Straße / Kirchsteig in Krummendorf.

Im Süden befinden sich Anlagen der technischen Infrastruktur. Die Ferngasleitung 217 der Verbundnetz Gas AG, Stationen im Zuge dieser Leitung und Anschlussstationen der Stadtwerke Rostock AG sind hier vorzufinden und zu berücksichtigen.

IV. Inhalte der Satzung

Voraussetzung zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,

Die Fläche der vorliegenden Satzung entspricht grundsätzlich den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Entwurf) der Hansestadt Rostock und damit dem planerischen Willen der Hansestadt.

Damit ist auch die Einordnung der Satzung in die städtische Entwicklung (§ 5 Abs. 1 BauGB) und in die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) gewährleistet.

Die Satzung muss insbesondere mit § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB vereinbar sein.

Diese Voraussetzung wird grundsätzlich bereits durch das Zulässigkeitsrecht des § 34 erreicht, der zumindest im Klarstellungsteil bereits jetzt seine Wirkung entfaltet. Für die Ergänzungsflächen werden aufgrund ihrer Lage keine Widersprüche gesehen oder durch entsprechende ergänzende Festsetzungen überwunden.

Der vorliegenden Satzung entgegenstehende aktuelle Ziele der Raumordnung sind bereits durch die Anpassung des Entwurfs des Flächennutzungsplans an diese nicht zu sehen.

Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, die wirtschaftlichen und die umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, sowie dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln, werden die Belange insbesondere nach § 1 Abs. 6 BauGB im entsprechenden Verfahren ermittelt.

Sowohl die in der Öffentlichkeitsbeteiligung als auch in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelten Belange wurden vor Erlass der Satzung einer entsprechenden Abwägung unterzogen.

2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

Mit der Satzung werden über den bestehenden eindeutig im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Bereich der nördlichen Oldendorfer Straße / Kirchsteig in Krummendorf hinaus nur auf wenigen und kleinteiligen Flächen im Rahmen der ergänzenden Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen neue Bebauungsmöglichkeiten geschaffen.

Aufgrund der Größe und Struktur dieser Flächen, der ergänzend getroffenen Festsetzungen für diese Flächen und aus der Prägung der baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche abzuleitenden weiteren Zulässigkeitskriterien ist es unmöglich, die Zulässigkeit von Vorhaben zu begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer 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) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2129 - 7 vom 09. August 2002 unterliegen würden.

Auf der gewerblich zu nutzenden Ergänzungsfläche 1 wären auch nur 952 m² Fläche überbaubar.

Auf den Ergänzungsflächen 2 und 3 würden nur Wohngebäude, auf der Ergänzungsfläche 3 z.B. etwa 9 Stück mit einer rechnerisch möglichen Grundfläche von 1.707 m², möglich sein.

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der Hansestadt Rostock sind keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Raum Krummendorf bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

Unter Berücksichtigung des Ansiedlungsdrucks und dem damit verbundenen städtebaulichen Ordnungsbedarf (§ 1 Abs. 3 BauGB) sowie der eindeutigen Innenbereichsqualität des Ortsteils im Bereich der nördlichen Oldendorfer Straße / Kirchsteig in Krummendorf über weite Teile des Satzungsgebiets werden also alle Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB zur Aufstellung der vorliegenden Satzung erfüllt.

Neben der klarstellenden Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB werden mit der vorliegenden Satzung auch einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind.

Für diese Flächen besteht nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 (Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen) und 3 Satz 1 (Höhenlage vorgenannter Festsetzungen) sowie Abs. 4 BauGB (Festsetzungen nach Landesregelungen z.B. örtliche Bauvorschriften) zu treffen. § 9 Abs. 6 BauGB (nachrichtliche Übernahmen) ist entsprechend anzuwenden.

Ebenso sind die §§ 1a Abs. 2 und 3 (sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz unter entsprechender Abwägung) und 9 Abs. 1a BauGB (Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen) entsprechend anzuwenden.

Da bei den einbezogenen Ergänzungsflächen zwar eindeutig eine bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche gegeben ist, für diese Bereiche aber ein weiter Spielraum hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung festzustellen ist, wurden für die einbezogenen Flächen Festsetzung in § 2 der Satzung getroffen.

Auf der Ergänzungsfläche 1 sind nur bauliche Anlagen zulässig, die keine Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen, z.B. Wohnungen, aufweisen.

Diese Festsetzung wurde hinsichtlich der Vermeidung einer Annäherung besonders schutzbedürftiger Nutzungen an die nördlich liegenden emittierenden Einrichtungen und Anlagen getroffen.

Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ) wurde 0,3 für diese Fläche festgesetzt. Damit wird auf die teilweise diffuse Situation in der prägenden Nachbarschaft reagiert, die nicht immer eine eindeutige Ableitung des Maßes der baulichen Nutzung gestattet.

Für die Ergänzungsflächen 2 und 3 wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Auch dort bestehen keine eindeutigen klaren Prägungen in der Nachbarschaft hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Für die Art der baulichen Nutzung werden keine Gründe gesehen, hier Regelungen zu treffen.

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist dabei sinngemäß § 19 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 anzuwenden.

Als örtliche Bauvorschrift wurde für Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m festgesetzt.

Als Ausnahmen wurde für den Fall der Kleintierhaltung auf dem Grundstück eine Höhe von 1,50 m zugelassen.

Neben den Sicherheitsinteressen im Ausnahmefall wird dabei auf das Orts- und Landschaftsbild abgestellt, dass es zu erhalten und zu entwickeln gilt.

Für Flächen mit einem für das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bedeutsamen Bestand an Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde dessen Erhaltung festgesetzt. Deren Ergänzung und artgerechte Pflege wurden zugelassen.

Ein einzelner Baum wurde ebenfalls mit einem Erhaltungsgebot versehen.

Zum Schutz dieser Flächen wurden Bestimmungen zur Einzäunung im Falle baulicher Maßnahmen im Näherungsbereich getroffen.

Begrenzte Eingriffe wurden für die Anlage von notwendigen Grundstückszufahrten bei Einhaltung der in der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29. November 2001 getroffenen Schutz- und Ersatzmaßnahmen zugelassen.

Zur Sicherung des Ausgleichs der mit der Satzung ermöglichten Eingriffe in das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wurden auf der Grundlage einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entsprechende Pflanzgebote hinsichtlich Umfang, Qualität und Art festgesetzt und zugeordnet.

Damit werden komplizierte Zuordnungsverfahren im Falle einer Ausschöpfung der mit der Satzung geschaffenen Baumöglichkeiten vermieden. Jeder Eingriff ist an einen genau bestimmten Ausgleich gebunden.

Die Regelungen zur Freihaltung der Abstandsflächen an Bundesautobahnen (A) nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und des Gewässerschutzstreifens (G) nach § 81 Landeswassergesetz (LWaG) M-V wurden als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, nachrichtlich übernommen.

Die Ergänzungsfläche 3 wird von der Ferngasleitung 217 der Verbundnetz Gas AG gequert. Die Leitung und die sich daraus ableitenden Schutzstreifen (beidseitig 3 m) sind im Falle einer Bebauung zu berücksichtigen.

Eine das Gebiet versorgende Trinkwasserleitung der Eurawasser Nord GmbH ist ebenfalls in der Ergänzungsfläche 3 verlegt. Auch hier sind die entsprechenden Freihaltebereiche und Leitungsrechte zu berücksichtigen. Die Kennzeichnung der Leitungen ist nicht lagegenau.

Zur Information und zum besseren Verständnis wurden Wasserflächen (Teich und Löschwasserteich), flächenbeanspruchende Versorgungsanlagen (Gas), Stellplätze für Sammelsysteme für Glas und Papier und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs dargestellt.

Eine Fläche, für die Festsetzungen als Ausgleichsmaßnahme für den Neubau der Liebherr Produktionsstätte Rostock mit - Umwandlung von Intensivrasen in extensive Wiese, - Anlage von Gehölzstrukturen und - Kleingewässeranlage / -aufwertung getroffen sind, wurde ebenfalls gekennzeichnet.

Einige weitere grundsätzlich zur Einbeziehung geeignete Flächen wurden bewusst im Außenbereich belassen. Hier sind andere Nutzungen vorhanden oder angestrebt, die einer baulichen Nutzung entgegenstehen. Insbesondere Ausgleichsmaßnahmen für außerhalb des Satzungsgebiets liegende Vorhaben sind auf diesen Flächen bereits festgesetzt oder durchgeführt worden.

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in bezug auf das Planfeststellungsverfahren zur Warnowquerung,
- die Aufforstungsfläche Krummendorf im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren für Pier III Nord (Liebherr),
- Maßnahmen der Waldanpflanzung bei Krummendorf im Zuge der Erweiterung des Liegeplatzes 60- Forstrechtliche Genehmigung für Waldersatzmaßnahmefläche

Die genannten Flächen kommen also weder für eine bauliche noch eine anderweitige Nutzung in Frage.

Für die Anwendung der Satzung (Rechtsfolgen) ist festzuhalten, dass für alle Vorhaben innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs der § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen ist.

Gegebenenfalls ist die Zulässigkeit der Art der Nutzung auch nach den Bestimmungen der BauNVO und generell nach den weitergehenden ergänzenden Festsetzungen der Satzung zu beurteilen.

Die Bestimmungen des § 35 BauGB sind im Geltungsbereich der Satzung nicht anzuwenden.

V. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind die § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB anzuwenden. In Verbindung mit § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können auch die entsprechenden Festsetzungen zur Vermeidung und den Ausgleich getroffen werden.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist über die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) nach entsprechender Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu befinden.

Der Ausgleich erfolgt entsprechend durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und gegebenenfalls in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB (Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle).

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Beurteilung und Bewertung der ermöglichten Eingriffe wurde eine entsprechende Erhebung des gegebenen Zustandes vorgenommen.

Realnutzung und Biotoptypenkartierung

Die Erfassung der Realnutzung und der Biotoptypen wurde im Rahmen einer Begehung am 19.11.2004 durchgeführt. Sie erfolgte nach der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ vom Landesamt für Umwelt und Natur.

Die Kartierung erfolgte auf den drei Außenbereichsflächen (Fläche 1, 2 und 3), die in den bestehenden Innenbereich ergänzend einbezogen werden sollen. Die Ergebnisse der Kartierung sind in einem Bestands- und Konfliktplan dargestellt.

Fläche 1

Ziergarten (PGZ)

Auf der Fläche befindet sich eine große zusammenhängende, intensiv gepflegte Rasenfläche, in die einzelne Ziersträucher und junge Bäume eingestreut sind. Im Norden der Fläche befindet sich ein künstlich angelegter Gartenteich, hinter dem eine Sichtschutzwand aus Flechtzaunfeldern errichtet ist.

Im Norden grenzt die Fläche an die Böschung der Zubringerstraße zur Warnowquerung.

Eine natürliche Grenze bildet im Westen der Liepengraben, ein Gewässer 2. Ordnung.

Fläche 2

Ländlicher Nutzgarten (PGT)

Die Fläche gehört zu zwei größeren Wohngrundstücken, die sich nach Osten hin fortsetzen. Im Norden und Westen umläuft die Oldendorfer Straße (Ortsdurchfahrt) die Fläche.

Die Fläche besteht aus Gemüse und Blumenrabatten sowie Rasenflächen, in die einzelne jüngere Obstbäume eingestreut sind. Die Umfriedungen werden aus Jägerzaun sowie Hecken aus geschnittenem Liguster und Fichten gebildet.

Graben, intensiv gepflegt, zeitweilig trocken (FGY)

Im Südwesten befindet sich ein kurzer Abschnitt eines Straßengrabens an der Oldendorfer Straße.

Einzelgehölz (BBA)

Weide, StD 0,80 m, KrD 12,00 m

Fläche 3

Acker (ACL)

Fläche 3 besteht hauptsächlich aus intensiv bewirtschafteter landwirtschaftlicher Nutzfläche, die sich nach Westen und Süden großräumig fortsetzt.

Ruderales Staudenflur (RHU)

Entlang der Straße „Kirchsteig“ hat sich ein ca. 3 m breiter Brennesselstaudenflur auf einem kleinen Erdwall gebildet.

Rasen (PEG)

Der Bankettstreifen zwischen der Straßenbefestigung und dem Erdwall wird regelmäßig gemäht.

Baumhecke (BHB)

Innerhalb der Brennesselstaudenflur befindet sich eine Baumhecke aus jungen mehrstämmigen Birken und Linden sowie Weißdorn- und Weidensträuchern.

Einzelgehölze (BBJ, BBA)

Essigbaum, Strauch, Höhe/Breite: 3 x 3 m

Weide, Strauch, Höhe/Breite: 3 x 3 m

Weide, mehrstämmiger Kopfbaum, StD 7 x 0,15 bis 0,20 m, KrD 5,00 m

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach § 18 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 14 (1) Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG MV) sind Eingriffe: *„Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“*.

Durch die Aufnahme bisher unbebauter Außenbereichsflächen in den Innenbereich und damit der Begründung einer grundsätzlichen Zulässigkeit ihrer baulichen Nutzung kann es nach § 14 (2) LNatG MV zu folgenden Eingriffen kommen:

- *Errichtung baulicher Anlagen auf bisher nicht genutzten Grundstücken sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern,*

Die vorhabensbedingten Auswirkungen der zu erwartenden Eingriffe können hierbei in baubedingte und in anlagebedingte Auswirkungen unterschieden werden.

Baubedingte Auswirkungen werden durch den Bau verursacht. Hiervon betroffen sind insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna.

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind Verlust an vegetationsfähiger Bodenschicht durch Abtrag und Verdichtung sowie die Gefahr von Bodenverunreinigungen durch Schadstoffe und standortfremde bzw. belastete Böden.

Für Grund- und Oberflächenwässer bestehen ebenfalls Gefahren der Verunreinigung durch Schadstoffeintrag.

Das Entfernen der vorhandenen Vegetationsdecke und von Gehölzen bedeutet einen Verlust für die Pflanzenwelt.

Unter **anlagebedingten Auswirkungen** versteht man solche, die durch das Vorhandensein des Bauobjektes an sich verursacht werden.

Hierzu gehört die Versiegelung von Bodenflächen, was nachhaltige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tier- und Pflanzenwelt hat. Damit verbunden ist der komplette Potentialverlust der betroffenen Fläche, verbunden mit Verminderung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und der Verhinderung von Bodenreuebildung und Vegetationsentwicklung.

Im folgenden wird der Eingriff und das daraus resultierende Kompensationserfordernis entsprechend der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ bewertet bzw. ermittelt.

Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache

Grundlage sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung M/V Teil B“ der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3.

In der Ermittlung des Kompensationserfordernisses wird die Fläche 1 als Gewerbefläche mit einer GRZ von 0,3, sowie die Flächen 2 und 3 als Wohnbauflächen mit einer GRZ von 0,25 angesetzt.

Für das zulässige Höchstmaß an baulicher Nutzung wird dabei von Vollversiegelung ausgegangen.

Tab. 1: Entsprechend des Biotoptypenkatalogs M-V werden für die Biotope folgende Wertstufen festgelegt:

	Wertstufe	Kompensationszahl	Versiegelung
Fläche 1			
Ziergarten (PGZ)	0	0	0,5
Fläche 2			
Ländlicher Nutzgarten (PGT)	1	1	0,5
Graben, intensiv, trocken (FGY)	1	1	0,5
Fläche 3			
Ackerfläche (ACL)	1	1	0,5
Ruderale Staudenflur (RHU)	2	2	0,5
Baumhecke (BHB)	3	4	0,5

Auf Grund der Lage im Siedlungsbereich und der Struktur der vorhandenen Biototypen kommt das vereinfachte Verfahren zur Biotopwertansprache zur Anwendung.

Entsprechend der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Tabelle 2, S. 95 wird deshalb bei der Bemessung des Kompensationserfordernisses der untere Zahlenwert innerhalb der Bemessungsspanne zugrunde gelegt.

Der Wert der Kompensationszahl wird durch die angenommene Vollversiegelung um einen Betrag von 0,5 erhöht.

Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Ortsteil Krummendorf im Bereich der nördlichen Oldendorfer Straße / Kirchsteig, zum Überseehafen und zur festen Warnowquerung ergibt sich ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1. mit entsprechendem Korrekturfaktor von 0.75.

Folgende Biotope bzw. Flächenabschnitte unterliegen einem besonderen Schutzstatus:

Fläche 1

§ 81, LWaG M-V Gewässerschutzstreifen in einer Breite von 7,00 m entlang des Liepengrabens

Im Bereich der Ortslage Krummendorf wurden geschützte Arten (Teichfrosch, Grasfrosch, Erdkröte, Ringelnatter sowie verschiedene Vogelarten) durch Einzelfunde belegt. Die Tiere wurden allerdings nicht auf den betroffenen Eingriffsflächen vorgefunden, sodass eine unmittelbare Eingriffswirkung auf diese Arten nach bisherigem Kenntnisstand nicht angenommen werden kann.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind von der vorliegenden Satzung nicht betroffen.

Tab. 2: Flächenbilanz nach Biotoptypen

Fläche 1	3.105,00 m²
Ziergarten (PGZ)	2.515,00 m ²
Ziergarten (PGZ) im Schutzstreifen (§ 81 LWaG M-V)	590,00 m ²
Fläche 2	4.390,00 m²
Ländlicher Nutzgarten (PGT)	4.340,00 m ²
Graben (FGY)	50,00 m ²
Fläche 3	6.830,00 m²
Acker (ACL)	5.720,00 m ²
Rasen (PEG)	30,00 m ²
Brennesselflur (RHU)	1.000,00 m ²
Baumhecke (BHB)	80,00 m ²

Tab. 3: Kompensationserfordernis auf Fläche 1

Eingriff Fläche 1	Betroffener Biotoptyp	Fläche			Biotopwertansprache			Beeinträchtigung der Landschaft			Wertfaktor	Kompensationsflächenäquivalent des Eingriffs/m ²	Kompensationsflächenäquivalent des Eingriffs/ha
		Eingriffsfläche	GRZ	Gesamfläche	Wertstufe	Versiegelungsfaktor	Kompensationserfordernis	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Korrekturfaktor				
	Ziergarten (PGZ)				0								
I. Kompensationserfordernis Überbaubare Flächen Gewerbefläche, vollversiegelt		3.175,00	0,3	952,50	0	0,50	0,50	1	0,75	0,375	357,19		
											357,19	0,04	
			3.175,00									357,19	0,04

Tab. 4: Kompensationserfordernis auf Fläche 2

Eingriff Fläche 2	Betroffener Biotoptyp	Fläche			Biotopwertansprache			Beeinträchtigung der Landschaft			Wertfaktor	Kompensationsflächenäquivalent des Eingriffs/m ²	Kompensationsflächenäquivalent des Eingriffs/ha
		Eingriffsfläche	GRZ	Gesamfläche	Wertstufe	Versiegelungsfaktor	Kompensationserfordernis	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Korrekturfaktor				
	Ländlicher Nutzgarten (PGT)				1								
I. Kompensationserfordernis Überbaubare Flächen Bauland, vollversiegelt		4.340,00	0,25	1.085,00	1	0,50	1,50	1	0,75	1,125	1.220,63		
											1.220,63	0,12	
		Graben (FGY)				1							
		50,00	0,25	12,50	1	0,50	1,50	1	0,75	1,125	14,06		
		4.390,00									14,06	0,00	
											1.234,69	0,12	

Tab. 5: Kompensationserfordernis auf Fläche 3

Eingriff Fläche 3	Betroffener Biotoptyp	Fläche			Biotopwertansprache			Beeinträchtigung der Landschaft		Wertfaktor	Kompensationsflächenäquivalent des Eingriffs/m²	Kompensationsflächenäquivalent des Eingriffs/ha
		Eingriffsfläche	GRZ	Gesamtfläche	Wertstufe	Versiegelungsfaktor	Kompensationserfordernis	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Korrekturfaktor			
I. Kompensationserfordernis Überbaubare Flächen Bauland, vollversiegelt	Acker (ACL)				1							
		5.720,00	0,25	1.430,00	1	0,50	1,50	1	0,75	1,125	1.608,75	
											1.608,75	0,16
	Rasen (PEG)				0							
		30,00	0,25	7,50	0	0,50	0,50	1	0,75	0,375	2,81	
											2,81	0,00
	Brennesselflur (RHU)				2							
		1.000,00	0,25	250,00	2	0,50	2,50	1	0,75	1,875	468,75	
											468,75	0,05
	Baumhecke (BHB)				3							
	80,00	0,25	20,00	4	0,50	4,50	1	0,75	3,375	67,50		
										67,50	0,01	
			6.830,00								2.147,81	0,21

Aus der zusammenfassenden Bewertung der mit der Satzung ermöglichten Eingriffe ergibt sich folgendes (Ausgleichs-) Kompensationsflächenäquivalent:

Fläche:	Größe:	Kompensationsflächenäquivalent:
Ergänzungsfläche 1	3.175 m²	357,19 m²
Ergänzungsfläche 2	4.390 m²	1.234,69 m²
Ergänzungsfläche 3	6.830 m²	2.147,81 m²
Gesamt:	14.395 m²	3.739,69 m²

Diesen Eingriffen werden folgende, auf die einzelnen Ergänzungs- bzw. Eingriffsflächen differenziert zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt:

Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich)

Tab. 6: Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen: Pflanzung von freiwachsenden Hecken / Feldgehölzsäumen	Fläche		Biotopwertansprache		Kompensationsflächenäquivalent in ha	Kompensationsflächenäquivalent in m²
	Ausgleichsfläche	Fläche in ha	Wertstufe	Kompensationswertzahl		
für Fläche 1	142,88	0,01	2	2,5	0,04	357,19
für Fläche 2	493,88	0,05	2	2,5	0,12	1.234,69
für Fläche 3	859,13	0,09	2	2,5	0,21	2.147,81
Gesamt:	1.495,88				0,37	3.739,69

Im Ergebnis dieser Bilanzierung der Eingriffe und der entsprechenden sinnvollen Ausgleichsmaßnahmen wurden neben den Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die entsprechenden Festsetzungen zum Ausgleich in der Satzung getroffen.

Belange, die einem vollständigen Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entgegenstehen würden, sind nicht erkennbar.

Die Ausgleichspflanzungen haben nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 mit einer geschlossenen Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu erfolgen. Die Ausgleichspflanzungen sind zusammenhängend, in einer Mindestbreite von 5,00 m entlang der Grundstücksgrenze am Siedlungsrand oder zwischen den Grundstücken auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen.

Für die Bepflanzung sind die in der folgenden Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten und -qualitäten zu verwenden.

Bäume I. Ordnung		1 %
1	Acer platanoides Spitzahorn	HST, 3xv, 12-14
2	Acer pseudoplatanus Bergahorn	HST, 3xv, 12-14
3	Fraxinus excelsior Esche	HST, 3xv, 12-14
4	Quercus petraea Trauben-Eiche	HST, 3xv, 12-14
5	Quercus robur Stiel-Eiche	HST, 3xv, 12-14
6	Tilia cordata Winterlinde	HST, 3xv, 12-14
7	Tilia platyphylloa Sommerlinde	HST, 3xv, 12-14

Bäume II. – III. Ordnung		4 %
1	Acer campestre Feldahorn	Hei, 175-200
2	Alnus glutinosa Erle	Hei, 200-250
3	Carpinus betulus Hainbuche	Hei, 175-200
4	Prunus avium Vogel-Kirsche	Hei, 200-250
5	Sorbus aucuparia Eberesche	Hei, 200-250
6	Sorbus intermedia Mehlbeere	Hei, 200-250

Großsträucher (in Gruppen zu je mind. 5 Stck. pflanzen)		25 %
1	Cornus mas Kornelkirsche	v.Str., 60-100
2	Cornus sanguinea Hartriegel	v.Str., 60-100
3	Corylus avellana Haselstrauch	v.Str., 60-100
4	Crataegus monogyna Weißdorn	v.Str., 60-100
5	Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	v.Str., 60-100
6	Ligustrum vulgare Liguster	v.Str., 60-100, 6 Tr.
7	Malus sylvestris Wildapfel	v.Str., 60-100
8	Prunus padus Trauben-Kirsche	v.Str., 60-100
9	Pyrus communis Wildbirne	v.Str., 60-100
10	Salix cinerea Asch-Weide	v.Str., 60-100
11	Salix purpurea Purpur-Weide	v.Str., 60-100
12	Sambucus nigra Holunder	v.Str., 60-100
13	Viburnum lantana Wolliger Schneeball	v.Str., 60-100
14	Viburnum opulus Schneeball	v.Str., 60-100

Sträucher (in Gruppen zu je mind. 10 Stck. bzw. mind. 20 m ² pflanzen)		70 %
1	Lonicera xylosteum Heckenkirsche	v.Str., 100-150
2	Prunus spinosa Schlehe	v.Str., 100-150
3	Rhamnus catharticus Kreuzdorn	v.Str., 100-150
4	Rhamnus frangula Faulbaum	v.Str., 100-150
5	Ribes nigrum Johannisbeere	v.Str., 60-100, 6 Tr.
6	Ribes sanguineum Blut-Johannisbeere	v.Str., 100-150, 5 Tr.
7	Rosa canina Hundsröse	v.Str., 100-150
8	Rosa rubiginosa Zaunrose	v.Str., 100-150
9	Rubus fruticosus (2/1m ²) Brombeere	v.Str., 60-100

Dabei sind je 100 m² Pflanzfläche 50 Gehölze in oben genannter Verteilung zu pflanzen.

Der jeweilige Umfang der zu erbringenden Ausgleichspflanzungen auf den Grundstücken ergibt sich wie folgt:

Fläche 1 : je 100 m ² Grundstücksfläche	4,5 m ² Pflanzfläche
Fläche 2 : je 100 m ² Grundstücksfläche	11,5 m ² Pflanzfläche
Fläche 3 : je 100 m ² Grundstücksfläche	12,6 m ² Pflanzfläche

Neben dem Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB:

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“, sind weiterhin die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29. November 2001 (Städtischer Anzeiger, 12. Dezember 2001, S. 19) und der sog. Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) zu beachten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Aufnahme bisher unbebauter Außenbereichsflächen in den Innenbereich und damit der Begründung einer grundsätzlichen Zulässigkeit ihrer baulichen Nutzung Eingriffen im Sinne des § 14 Abs. 2 LNatG M-V vorbereitet und ermöglicht werden.

Diese Eingriffe geschehen auf Flächen, die bisher intensiv landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt werden. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Siedlungsrand von Krummendorf und in Sichtweite der B 105 (Warnowquerung) und des Überseehafens, erfolgen durch diese Satzung keine weiteren Eingriffe ins Landschaftsbild.

Durch die Anlage hochwertiger Grünflächen und die Pflanzung von Bäumen und Feldhecken, kommt es insbesondere auf der Fläche 3 zu einer Aufwertung der vorhandenen ökologischen und landschaftlichen Situation.

Nach Realisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

VI. Weitere Hinweise für eine Bebauung im Geltungsbereich der Satzung

Das Gebiet der Satzung ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten **kampfmittelverdächtige** Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt der Hansestadt Rostock hinzuzuziehen.

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass für das vorliegende Gebiet keine Fundstellen bekannt sind.

Trotzdem können während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. Dann ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Rostock zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Genauere Erkenntnisse über **Altlasten** sind für das Satzungsgebiet nicht bekannt. Innerhalb des klargestellten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils, besteht für zwei Teilbereiche allerdings ein Altlastenverdacht, der langfristig einer weitergehenden Untersuchung bedarf.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt der Hansestadt Rostock über diesen Tatbestand zu informieren. Der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Auf den Grundstücken sind im Rahmen der Ausführungsplanung die entsprechenden Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer im Sinne des § 43 LBauO M-V vorzusehen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 20.02.2003 dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 m von der **Bundesautobahn** A 19, bzw. 20 m von der **Bundesstraße** B 105, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Baumaßnahmen für den Bereich 40 - 100 m beidseitig der Bundesautobahn, bzw. 20 - 40 m beidseitig der Bundesstraße, bedürfen nach § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Gemäß § 9 Abs. 6 FStrG sind Anlagen der Außenwerbung hochbaulichen Anlagen gleichzusetzen.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich zahlreiche **Telekommunikationsanlagen** der Deutschen Telekom AG.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Kabelnetz und den Anlagen ist jederzeit zu ermöglichen.

Südlich des Geltungsbereichs der Satzung und innerhalb der Ergänzungsfläche 3 befinden sich **Fernmeldeanlagen** (Kabel) der E-ON edis AG. Aufgrund der ungenauen Lage wurde auf ihre Darstellung verzichtet. Insbesondere im nördlichen Bereich der Ergänzungsfläche 3 ist vor Beginn von Bauarbeiten eine Vor-Ort-Einweisung erforderlich, die 14 Tage vor Baubeginn einzuleiten ist.

Im nordwestlichen Randbereich des klargestellten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils, ist ein **Höhenfestpunkt** der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden. Dieser Mauerbolzen wurde in der Karte zur Satzung als sonstige Darstellung gekennzeichnet.

Auf die näheren Bestimmungen des Vermessungs- und Katastergesetzes Mecklenburg-Vorpommern wird hingewiesen.

Neben anderen technischen Ver- und Entsorgungsanlagen ist im Raum Krummendorf auch die **Ferngasleitung 217** (FGL 217) und begleitende Betriebskabel der Verbundnetz Gas AG und der GasLINE mbH & Co. KG, Straelen, verlegt.

Im Bereich der Ergänzungsfläche 3 wird das Satzungsgebiet von dieser Leitung gequert. Die Lage der gekennzeichneten Leitung ist nur annähernd genau.

Bei Vorhaben im Näherungsbereich sind die entsprechenden Abstimmungen mit der Verbundnetz Gas AG zu führen, der genaue Verlauf der Leitung festzustellen und die daran gebundenen Schutzabstände einzuhalten.

In ähnlicher Lage verlaufen informationstechnische Anlagen als **LWL Kabel** im Schutzrohr der Stadtwerke Rostock AG. Im Näherungsbereich (<0,5 m) darf nur mit Handschachtung gearbeitet werden. Im übrigen sind die Richtlinien der SWR AG zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen einzuhalten.

Eine öffentliche **Regenwasserableitung** ist für den Geltungsbereich der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich der nördlichen Oldendorfer Straße / Kirchsteig in Krummendorf ist nicht vorhanden.

Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Die **Trinkwasserversorgung** auch für die Ergänzungsflächen ist sichergestellt.

Im Bereich der Ergänzungsfläche 3 wurden die vorhandenen Trinkwasserleitungen gekennzeichnet.

Bei Bauvorhaben im Näherungsbereich sind die entsprechenden Abstimmungen mit der Eurawasser Nord GmbH zu führen, der genaue Verlauf der Leitung festzustellen und die daran gebundenen Schutzabstände einzuhalten.

Für die Ableitung des **Schmutzwassers** wurden kürzlich die notwendigen Voraussetzungen geschaffen.

Die Leitungen liegen durchweg im öffentlichen Straßenraum. Berührungspunkte mit den Ergänzungsflächen bestehen nicht.

Zu den Leitungen der Wasserversorgung und Abwasserableitung sind Pflanzabstände von 2,50 m einzuhalten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. Bebauung **Bohrungen** niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, [RGBl. I S. 1223] in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974 BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

Im östlichen Bereich des Satzungsgebiets verläuft ein **Versorgungskabel zum Richtfeuer Petersdorf**.

Bei weiteren Planungen oder Bauvorhaben ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund einzubeziehen.