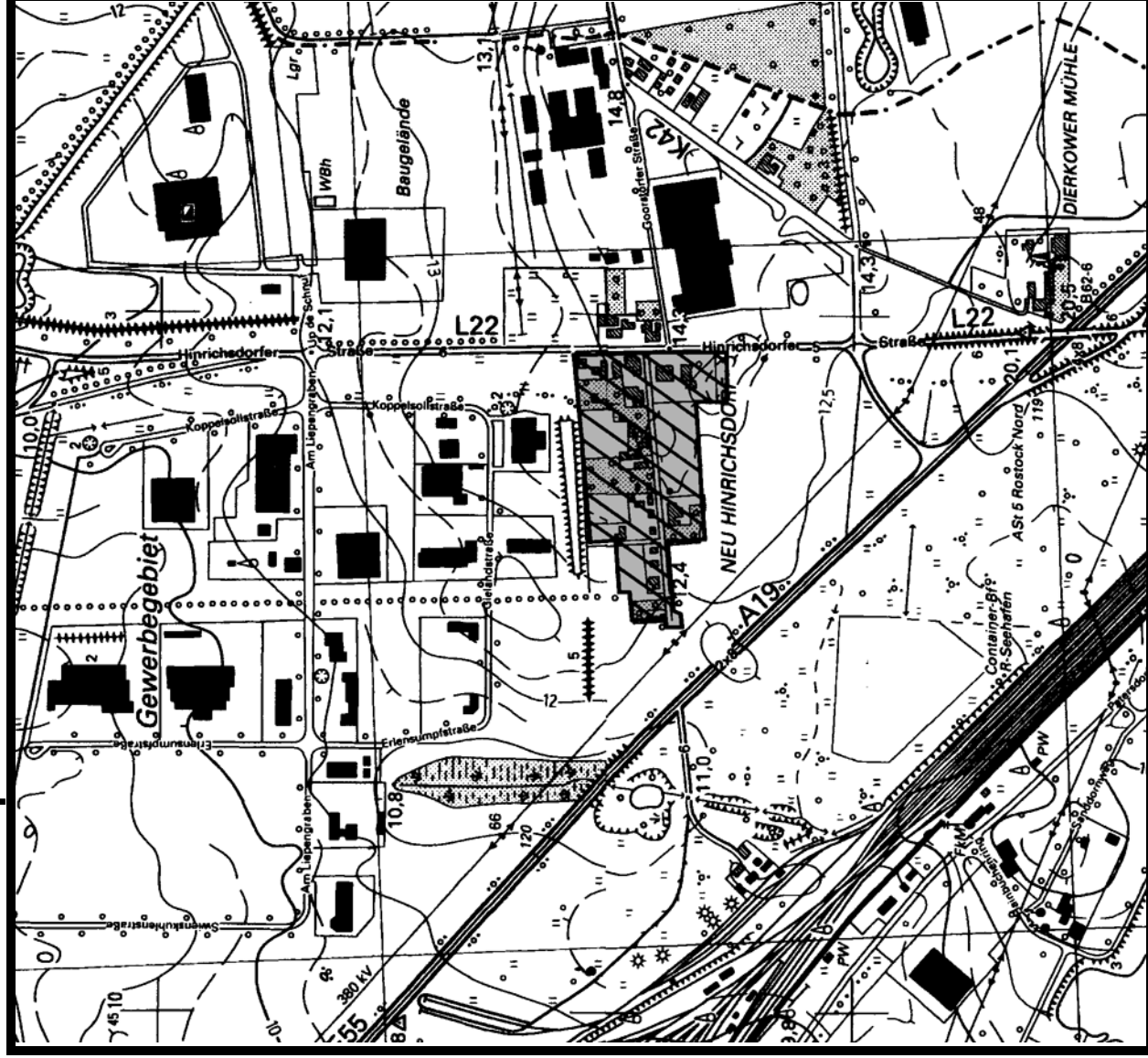


Übersichtsplan

M 1 : 10 000



# Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

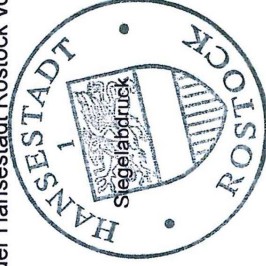
Begründung zur

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
für den Ortsteil Neu Hinrichsdorf

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

gebilligt mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 07.12.2005  
ausgefertigt am 12.12.2005

Rostock, 12.12.05



*R. Müller*

Oberbürgermeister



Begründung  
zur Satzung über die Klarstellung und Ergänzung  
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Neu Hinrichsdorf der  
Hansestadt Rostock unter Einbeziehung einzelner Außenbereichs-  
flächen 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	12
Übersichtsbild	13

## **I. Ziel und Zweck der Satzung, Auswirkungen**

Der administrative Ortsteil Hinrichsdorf umfasst die städtebaulichen Ortsteile Hinrichsdorf und Neu Hinrichsdorf.

Für den Ortsteil Neu Hinrichsdorf bestehen seit geraumer Zeit Bestrebungen zu einer baulichen Nutzung bislang unbebauter Flächen durch die Eigentümer und die Einwohnergemeinschaft.

Da in diesem Raum teilweise 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.

Im Ortsteil Neu Hinrichsdorf bestehen ausgeprägte Bedingungen für die Feststellung der Innenbereichsqualität und auch der Abrundung bzw. Ergänzung dieses Gebiets.

Für städtebauliche Entwicklungen in diesem Raum, die einer Bauleitplanung bedürftigen, bestehen derzeit keine Voraussetzungen und Veranlassungen.

Die städtebaulich relevanten Rahmenbedingungen aus der umgebenden Nutzung gestatten hier nicht die Entwicklung von neuen Baugebieten, erfordern aber ein ordentliches Handeln, um verschiedene Belange miteinander in Übereinstimmung zu bringen und ein allseits vertretbares städtebauliches Steuerungsmittel in der Hand zu haben.

Die Lage des Ortsteils zwischen der Autobahn A 19 (Berlin-Rostock, Hafenzubringer) und der Landesstraße L 22 (Bäderstraße) und zwischen den tangierenden Medienträgern (380-kV-Freileitung und Gasleitungen) geben den möglichen Spielraum für eine sensible bauliche Nutzung weitgehend vor.

Der seit langer Zeit bestehende Ansiedlungsdruck und der sich daraus ergebende städtebauliche Ordnungsbedarf zeigt sich z.B. in dem Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock für den Bebauungsplan Nr. 16.MI.58 von 1993.

Mit dieser Planung sollte auf der Fläche zwischen der Ortslage Neu Hinrichsdorf, der Autobahn A 19 Rostock-Berlin und der Bäderstraße L 22 die Errichtung eines teilweise Misch- und überwiegenden Gewerbegebiets vorbereitet werden.

Die damaligen Nutzungs- und Planungsziele ließen sich jedoch nicht sinnvoll umsetzen; die Planung wurde daher eingestellt.

Die nun vorgesehene Ergänzung des bestehenden Innenbereichs bei seiner gleichzeitigen Klarstellung entsprechen im vorliegenden Fall einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und räumlichen Abrundung des bestehenden Ortsteils.

Sie sollen mit den Mitteln des Baugesetzbuchs durch eine dementsprechende Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB umgesetzt werden.

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 städtebauliche 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 die Vorschriften des BauGB in seiner neuen Fassung auch für die vorliegende Satzung anzuwenden.

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,
  - der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2005 bis zum 10.10.2005 gegeben. Bei der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 31.08.2005 wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
  - von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde die Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.09.2005 eingeholt.
- Von der 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, wird abgesehen. § 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 zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I, S. 1224), wird die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Neu Hinrichsdorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock erlassen.

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. 56.442 m<sup>2</sup>. Davon nehmen die Ergänzungsflächen eine Fläche von etwa 6.170 m<sup>2</sup> ein.

Neben den baulich genutzten Flächen werden auch die der Erschließung dienenden Verkehrsflächen von der Satzung erfasst.

Das Satzungsgebiet umfasst Teile der Gemarkung Neu Hinrichsdorf, Flur 1. Die Kartengrundlage basiert auf den Angaben des ALK des Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamtes der Hansestadt Rostock mit Stand vom 03.09.2004. Flächen mit verbindlichen Bauleitplänen werden nicht berührt.

Im Norden grenzt durch eine Grünfläche getrennt, das Gewerbegebiet Hafenvorgelände an den Ortsteil Neu Hinrichsdorf an.

Im Osten wird der Geltungsbereich der Satzung durch die Landesstraße L 22 (Bäderstraße) nach Graal-Müritz begrenzt.

In diesem Bereich ist der vierspurige Ausbau für die Aufnahme des ständig steigenden Verkehrs vorgesehen.

Über die L 22 ist der Anschluss an die A 19 und wesentliche Arbeitsstätten-, Erholungs- und Versorgungsgebiete sowie an das Stadtzentrum gegeben.

Südlich wird das Satzungsgebiet durch Ackerflächen und weiter angrenzende Verkehrsanlagen (Kreuzung A 19 - L 22) tangiert.

Im Westen befindet sich die A 19 und die 380-kV-Freileitung.

Der Linienverkehr der RSAG bedient den Ortsteil und bindet ihn an das städtische Nahverkehrssystem an. Die Haltestellen liegen zentral an der L 22.

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

Neben der überwiegenden Wohnbebauung bestehen auch einige Gewerbebetriebe (Kfz-Werkstatt, Autoteileservice, Reifenservice, Autohaus) im Ortsteil.

Anlagen der technischen Infrastruktur befinden sich in der Erschließungsstraße.

#### **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 die Vereinbarkeit mit den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) gewährleistet.

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

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 werden 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 hinaus nur auf einer kleinteiligen Fläche im Rahmen der ergänzenden Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen neue Bebauungsmöglichkeiten geschaffen.

Aufgrund der Größe und Struktur dieser Fläche, den ergänzend getroffenen Festsetzungen für diese Fläche und die aus der Prägung der baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche abzuleitenden weiteren Zulässigkeitskriterien ist es unmöglich, die Zulässigkeit von Vorhaben abzuleiten, 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 Ergänzungsfläche würden nur Wohngebäude als Einzelhäuser, etwa 4 - 5 Stück mit einer möglichen Grundfläche von etwa 500 m<sup>2</sup>, 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 Neu Hinrichsdorf 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 über weite Teile des Satzungsgebiets werden also alle Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB zur Aufstellung der vorliegenden Satzung erfüllt.

Der Geltungsbereich wurde so festgesetzt, dass auch die nicht primär baulich genutzten, hinterliegenden Teile der Wohnbaugrundstücke Bestandteil des Innenbereichs sind.

Insbesondere in ländlich geprägten bebauten Bereichen, aber auch innerhalb von Städten sind zwischen den Hauptgebäuden und dem Außenbereich Nebenanlagen gelegen, die je nach der Hauptnutzung unterschiedlich ausgestaltet sind. Beispiele sind Gewächshäuser, Gartenhäuser, Hühnerställe und andere Anlagen der Kleintierhaltung, Schuppen, Spiel- oder Sportanlagen und -geräte oder einfache Grillplätze. Dieser durch Nebenanlage und entsprechende Nutzungen geprägte hintere Grundstücksbereich gehört als städtebauliche Funktionsfläche ebenfalls zum Innenbereich.

Von dieser Zugehörigkeit zum Innenbereich ist selbstverständlich die weitergehende Frage zu trennen, welche Anlagen nach Maßgabe des § 34 in diesem hinteren Grundstücksbereich zulässig sind; insofern kann die für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgebliche Eigenart der näheren Umgebung hier auch nur die Zulässigkeit der zum Hauptgebäude (Hauptnutzung) gehörende Nebenanlagen begründen. Also ist auf den hinterliegenden Gebäudeteilen nur die entsprechende, aus der Prägung abzuleitende „Nebennutzung“, auch mit ihren gegebenenfalls baulichen Anlagen zulässig. In keinem Fall wäre eine Hauptnutzung für z.B. Wohnzwecke in der sog. 2. Reihe möglich.

Allerdings bleibt die Zugehörigkeit der hinterliegenden wohnergänzenden Nebenflächen zum Innenbereich unstrittig.

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

Für diese Fläche 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 [Bodenschutzklausel] sowie die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz unter entsprechender Abwägung) und § 9 Abs. 1a BauGB (Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen) entsprechend anzuwenden.

Da bei der einbezogenen Ergänzungsfläche 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 Festsetzungen in der Satzung getroffen.

Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ) wurde 0,3 für diese Fläche festgesetzt. Damit wird auf die teilweise unübersichtliche Situation in der prägenden Nachbarschaft reagiert, die mit stark differierenden Baukörpern nicht immer eine eindeutige Ableitung des Maßes der baulichen Nutzung gestattet. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist dabei sinngemäß § 19 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 anzuwenden.



Zu Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden keine Gründe gesehen, hier Regelungen zu treffen. Es sind sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Einrichtungen vorhanden, die mit ihren prägenden Merkmalen zur Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen werden können.

Mit den festgesetzten Baugrenzen wird angestrebt, die Bebauung in der überrkömmlichen Weise fortzuführen und die bestehende Bauflucht bei einer gewissen Variabilität in der Bebauungstiefe zu erhalten.

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 die von der Festsetzung der Ergänzungsflächen erfassten Teile des bestehenden Grabens entlang der Straße wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Begrenzte Eingriffe wurden für die Anlage von notwendigen Grundstückszufahrten zugelassen.

Für den weiter westlich bestehenden Grabenabschnitt mit den darin befindlichen Weidengebüschen entlang der Straße besteht durch die Teilnahme am Klarstellungsbereich keine Festsetzungsmöglichkeit. Hier muss auf den allgemeinen Biotopschutz nach § 20 LNatG M-V abgestellt werden.

Zur Sicherung des Ausgleichs der mit der Satzung ermöglichten Eingriffe in das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wurden entsprechende Pflanzgebote auch hinsichtlich Umfang, Qualität und Art festgesetzt.

Damit werden komplizierte Zuordnungsverfahren im Falle einer Ausschöpfung der mit der Satzung geschaffenen Baumöglichkeiten vermieden. Jeder Eingriff ist an einen genau bestimmten Ausgleich gebunden (Eingriff und Ausgleich immer auf dem gleichen Grundstück).

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 beurteilen.

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



Mit den Festsetzungen zum Ausgleich der Eingriffe, dem Anpflanzen der straßenbegleitenden Bäume und dem Anpflanzen einer Feldgehölzhecke in Breite von 6 m ergeben sich folgende rechnerische Ausgleichswirkungen:

Kompensationsmaßnahmen:	Fläche	Biotopwertansprache	Kompensationswert	Kompensationswert
	Fläche in ha	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Kompensationswert in ha
	Ausgleichsfläche			Kompensationswert in m <sup>2</sup>
Pflanzung einer Feldgehölzhecke (6 m x 106,5 m)	0,06	2	2,5	1.597,50
straßenbegleitende Bäume, 11 Stück x 25 m <sup>2</sup>	0,03			275
<b>Gesamt:</b>	<b>0,09</b>			<b>1.872,50</b>

Gleichzeitig mit der entsprechenden Wertigkeit hinsichtlich des Ausgleichs (25 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent) wird mit der Festsetzung zur straßenbeleitenden Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen [3 x verpflanzte Eberesche (*Sorbus acuparia*) mit einem Stammumfang von 14-16 cm] das Ortsbild aufgewertet. Von den festgesetzten Einzelstandorten kann parallel zur Straße um bis zu jeweils 2 m abgewichen werden, um ungewollte Behinderungen z.B. bei der Wahl der Zufahrt zu vermeiden.

Entlang der südlichen Grenze der Ergänzungsflächen ist innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine 6 m breite, dreireihige Feldhecke mit einem heimischen, standortgerechten Gehölz je 1 m<sup>2</sup> Fläche fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 20 m Heckenlänge ist ein Laubbaum zu pflanzen. Mit dieser Festsetzung wird dem Erfordernis der gestalterischen Einbindung der Ergänzungsflächen in den Landschaftsraum, den Anforderungen zum Ausgleich der Eingriffe und dem anzunehmenden Schutzbedürfnis der zukünftigen Nutzer entsprochen. Auf der nördlich der Straße gelegenen Bebauung ist eine solche Anpflanzung mit ihren positiven Wirkungen ausgeprägt vorhanden.

Zum Schutz des Grabens entlang der Straße wurde er mit einem Erhaltungsgebot nach § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, festgesetzt. Hier sind nur Ausnahmen für die Anlage je einer Zufahrt zu angrenzenden Grundstücken in Breite von max. 4 m zulässig.

Der etwas weiter westlich liegende Grabenabschnitt mit entsprechendem Bewuchs befindet sich nicht auf den Ergänzungsflächen. Von daher scheidet eine gleiche Festsetzung dort aus.

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 genutzt werden. Durch die Schutz- und Ausgleichsfestsetzungen (Erhaltungsgebote, Baumpflanzungen und Feldgehölzhecke) kommt es zur Sicherung und zur Aufwertung der vorhandenen ökologischen und landschaftlichen Situation.

Aufgrund der geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, der Lage innerhalb eines bebauten Gebiets mit geringer Bedeutung der Fläche im Zusammenhang hochwertiger Bestandteile des Naturhaushalts und der positiven Wirkung der Straßenbäume bei der Gestaltung des Ortsbildes ist der Ausgleich auch bei einem geringen rechnerischen Defizit in ausreichendem Maße erreicht.

## VI. Weitere Hinweise für eine Bebauung im Geltungsbereich der Satzung

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 Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) zu beachten.

Daneben sind die Bedingungen die von den Leitungen und Anlagen der technischen Versorgung ausgehen (Telekom, Stadtwirke, EURAWASSER) zu beachten.

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).

Erkenntnisse über **Altlasten** sind für das Satzungsgebiet nicht bekannt.

Sollten jedoch 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.

Übersichtsbild

