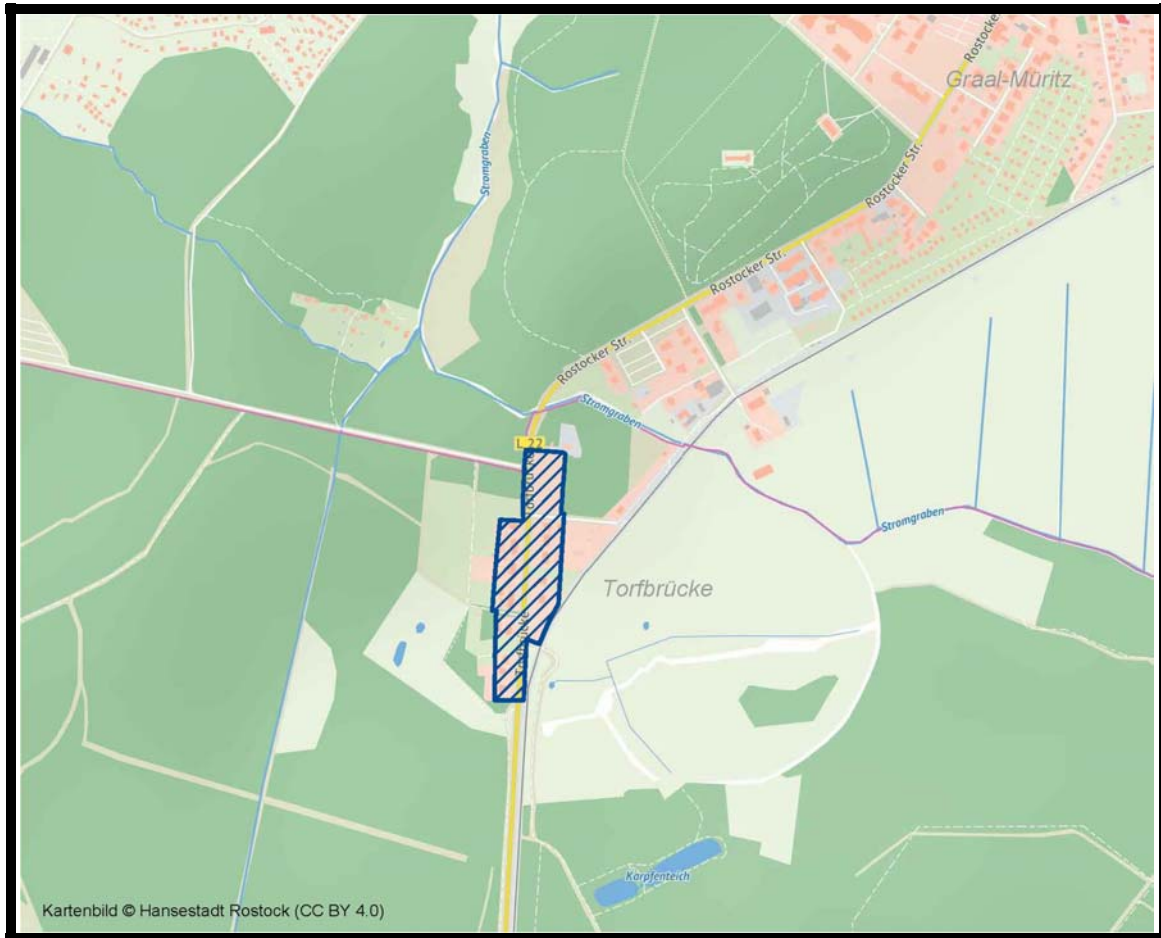


Übersichtsplan



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

für den Ortsteil Torfbrücke

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

gebilligt mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 07.12.2016
ausgefertigt am 23.12.2016

Rostock, 23.12.2016



P. Melchior
Oberbürgermeister



Begründung
zur Satzung über die Klarstellung und Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Torfbrücke
der Hansestadt Rostock unter Einbeziehung einzelner Außenbe-
reichsflächen
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Inhalt:

	Seite
I. Ziel und Zweck der Satzung	3
II. Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
III. Lage und Umfang des Satzungsgebiets	5
IV. Inhalte der Satzung	6
V. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB	8
VI. Auswirkungen der Satzung (Rechtsfolgen)	11
VII. Weitere Hinweise für eine Bebauung und sonstige Nutzungen im Geltungsbereich der Satzung	12

I. Ziel und Zweck der Satzung

Der Ortsteil Torfbrücke umfasst auch die nicht bebaute Fläche zwischen dem Weg zur Bahnanlage/Haltepunkt und der Stadtgrenze zu Graal-Müritz.

Für diesen Bereich besteht seit geraumer Zeit die Bestrebung einer Wohnbebauung der bislang unbebauten Flächen bis zum ehemaligen Standort des „Alten Forsthauses“. Dieses bildete den Abschluss der Ortslage Torfbrücke. Nachdem es abgebrannt war, stand die Ruine lange ungenutzt und wurde 2011 abgerissen. Nach erfolgtem Abriss musste die brachliegende Fläche dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet werden.

Zur Sicherung einer städtebaulich sinnvollen Abrundung der dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnenden Flächen, die durch Wohnbebauung geprägt sind, ist es sinnvoll und notwendig, auf dem Wege einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (Klarstellungssatzung in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung) Klarheit zur baulichen Nutzung der Grundstücke zu schaffen.

Die Entwicklung einer weiteren Verkehrsanbindung für die Ergänzungsfläche ist nicht erforderlich, da diese an der L22 erschlossen ist.

Im vorliegenden Bereich bestehen ausgeprägte Bedingungen für die Feststellung der Innenbereichsqualität und Prägung zur Ergänzung dieses Gebiets.

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

Die grundsätzliche Übereinstimmung der vorliegenden Satzung mit den Entwicklungszielen der Hansestadt ergibt sich aus den grundsätzlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser sieht auch auf der Ergänzungsfläche eine Wohnbaufläche vor.

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

Die Entstehung einer Splittersiedlung im Außenbereich wird vermieden und die Geschlossenheit des Siedlungskörpers bleibt gewahrt und wird verbessert.

II. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), sind die Vorschriften des BauGB in seiner neuen Fassung für die vorliegende Satzung anzuwenden.

Grundsätzlich können die Satzungsformen nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden werden. Im vorliegenden Fall wird 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 Bereichs 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 aufgrund § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden (vereinfachtes Verfahren).

Es wurde

- die Öffentlichkeit im Rahmen einer Auslegung des Entwurfs der Satzung in der Zeit vom 01.08.2016 bis zum 02.09.2016 nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Bei der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock – am 20.07.2016 wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und 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 sowie dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden zeitgleich mit Schreiben 26.07.2016 zur Stellungnahme nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 (Umweltbericht nach § 2a BauGB) sowie die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB (Monitoring) sind vom Gesetzgeber nicht vorgesehen.

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

Die Bestimmungen des § 62 LBauO M-V (Genehmigungsfreie Wohngebäude, Anzeigeverfahren) finden im Geltungsbereich der Satzungen keine Anwendung.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), wird die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Torfbrücke 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. 38937 m². Davon nimmt die Ergänzungsfläche eine Fläche von etwa 4175 m² ein.

Neben den baulich genutzten Flächen werden auch Rand-, Rest- und verkehrlich genutzte Flächen von der Satzung erfasst, um den Anschluss an die eindeutig zum Innenbereich zuzuordnenden Flächen sicherzustellen.

Das Satzungsgebiet umfasst Teile der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 2 und 3. Die Kartengrundlage basiert auf den Angaben des ALK des Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamtes der Hansestadt Rostock mit Stand vom 22.10.2007.

Flächen mit verbindlichen Bauleitplänen werden nicht berührt.

Der Geltungsbereich der Satzung im Ortsteil Torfbrücke wird begrenzt:

- im Norden durch die L 22 Richtung Graal-Müritz und angrenzende Waldflächen der Rostocker Heide
- im Osten durch die Gleisanlagen der DB
- im Süden durch die L22 (Ortseinfahrt), Waldfläche der Rostocker Heide und Gleisanlage DB
- Im Westen durch Waldflächen der Rostocker Heide

Über die angrenzende Verkehrsanlagen (L22) ist die Ergänzungsfläche an das übergeordnete Verkehrsnetz erschlossen. Durch den Haltepunkt Torfbrücke der Regionalbahn wird die Erschließung und Erreichbarkeit ergänzt.

Die bestehende Wohnnutzung entspricht einem Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO und prägt die Ergänzungsflächen auch in diesem Sinne eindeutig vor. Damit wird auch eine Grundvoraussetzung für die Ergänzungssatzung erfüllt.

Im Flächennutzungsplan wird der Klarstellungsbereich, sowie auch der angrenzende Ergänzungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit wird sichergestellt, dass eine Übereinstimmung der vorliegenden Satzung mit dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

Sie wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. Inhalte der Satzung

Voraussetzung zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB (Ergänzungssatzung) ist, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer nach Anlage 1 UVPG bzw. LUVPG M-V unterliegen nicht begründet ist. Dies ist hier der Fall, da nur Wohnbebauung in der Ergänzungsfläche zulässig ist.

Eine weitere Voraussetzung ist nach § 34 Abs. 5 Nr. 3, dass u. a. keine Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten erfolgen. Dies ist hier nicht der Fall. Keines der Gebiete grenzt unmittelbar an oder ist betroffen.

Unter Berücksichtigung des Ansiedlungsdrucks von Wohnbauflächen und dem damit verbundenen städtebaulichen Ordnungsbedarf (§ 1 Abs. 3 BauGB) sowie der eindeutigen Innenbereichsqualität 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 wird mit der vorliegenden Satzung auch eine einzelne Außenbereichsfläche zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils einbezogen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.

Für Ergänzungsfläche 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.

Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 für diese Fläche festgesetzt. Damit wird auf die tatsächlich bestehende Vorprägung des Bereichs durch die angrenzende Wohnnutzung der prägenden Nachbarschaft reagiert.

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist dabei sinngemäß § 19 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art.2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten u. Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.06.2013 (BGBl. 1S.1548) anzuwenden.

Zu Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden hier ebenfalls aufgrund der prägenden Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs Regelungen getroffen.

Zulässig sind nur Wohngebäude (dauerhaftes Wohnen), die keine Ferienhäuser sind und keine Ferienwohnungen haben.

Das Maß der zulässigen Bebauungshöhe orientiert sich ebenfalls an der Ortsbild prägenden Bebauung. Es werden max. II Vollgeschosse, eine Traufhöhe von max. 4,50 m, eine Firsthöhe von max. 10 m festgesetzt. Die zulässigen Dachformen sind Satteldach oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mind. 35°.

Die zulässige überbaubare Fläche wird an ihrer östlichen Grenze mit einem Abstand von 15m zum Wald festgesetzt. In dieser Abstandsfläche ist keinerlei Bebauung zulässig. Diese Ausnahmegenehmigung zum Waldgesetz M-V, § 20 wurde von der oberen Forstbehörde bereits erteilt.

Von der Landesstraße 22 werden 2 Zufahrtsmöglichkeiten zu den möglichen Grundstücken festgesetzt. Eine liegt etwas nördlich gegenüber der Einfahrt zum Camping-

platz (im Bestand vorhanden). Die zweite Zufahrt dient der Erschließung von zwei möglichen Baugrundstücken. Eine weitere, südlich gelegene Zufahrt wird in der öffentlichen Nebenstraße „Kastanienallee“ festgesetzt.

Weitere direkte Zufahrten von der L22 sind aufgrund der übergeordneten Bedeutung der Landesstraße (hohe Verbindungsfunktion) sowie der angrenzenden Kurvenlage (Sichtbehinderungen) ungünstig und wurden bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage im Januar 2013 vom Amt für Verkehrsanlagen abgelehnt.

Somit ist die Verkehrserschließung der Grundstücke über die beiden o.g. direkten Zufahrten von der L22 bzw. über die vorhandene öffentliche Nebenstraße zu realisieren. Im Bereich der L22 sind die Sichtfelder für die Anfahrsicht auf den übergeordneten Verkehr gemäß RAS 06 freizuhalten.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung, sowie die Löschwasserbereitstellung für die Ergänzungsfläche, sind gesichert.

Für die Wohnbebauung in der Ergänzungsfläche sind die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes (55 dB (A) tags; 45 dB(A) nachts) anzuwenden. Diese Werte werden erst in einem Mindestabstand von 30-40 m zur Fahrbahnachse der L22 eingehalten.

Durch die Begrenzung der Bauflächen auf der östlichen Seite (Waldabstand) würden sich keine Bebauungsmöglichkeiten ergeben.

Aus diesem Grund ist ein Mindestabstand der Wohnbebauung von 20 m zur Fahrbahnachse (L22) einzuhalten. Dieser Abstand orientiert sich an der Bestandsbebauung (Torfbrücke Nr. 7-11)

Für die Errichtung von Wohngebäuden an der lärmzugewandten Baugrenze straßenseitig (L22) der Ergänzungsfläche muss im Bauantrag nachgewiesen werden, dass die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend der Tabelle 8 in Verbindung mit Nr. 5.2 bis Nr. 5.4 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für den Lärmpegelbereich III eingehalten werden.

In den Schlafräumen und Kinderzimmern ist eine ausreichende schallgedämmte geregelte Raumlüftung zu gewährleisten.

Neben den Festsetzungen der Satzung sind in der Karte auch Kennzeichnungen und sonstige Darstellungen vorgenommen worden, die geeignet sind, die Lesbarkeit der Satzung zu erleichtern (Flurgrenzen, Flurstücksgrenzen, Flurstücksbezeichnungen, bauliche Anlagen) und sonstige Wirkungen (Überfahrtsverbote) aufzuzeigen.

Zur Sicherung des Ausgleichs der mit der Satzung ermöglichten Eingriffe in das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die im folgenden Kapitel beschrieben und begründet werden.

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

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind § 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 voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes 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).

Zur Beurteilung und Bewertung der ermöglichten Eingriffe wurde eine entsprechende Erhebung des gegebenen Zustandes vorgenommen. In ihrem Ergebnis wurden angemessene und sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen durch Festsetzungen getroffen.

Als Biototyp wurde für die Ergänzungsfläche vollständig der Biototyp Brachfläche festgestellt.

Die Ergänzungsfläche hat eine Gesamtgröße von 4175 m². Die eigentliche Eingriffsfläche hat eine Größe von 1500 m². Diese Differenz resultiert aus den Abstandsflächen zur Straßen und zum Wald. D.h. diese Flächen bleiben als Vegetationsflächen erhalten und können zu höherwertigen Flächen im Sinne einer naturschutzfachlichen Zielstellung entwickelt werden.

Danach stellt sich die Bemessung der, mit der Umsetzung der Satzung ermöglichten Eingriffe wie folgt dar:

Als Kompensationsmaßnahme für die überbaubare Fläche, die jetzige Brachfläche (OBV) sind 2 Maßnahmen vorgesehen.

Da für die bereits gefällte Lärche und gefällte Eiche bisher kein Ersatz gepflanzt wurde, wird hierfür die Ersatzpflanzung eines Laubbaumes (Ahorn) im Mindeststammumfang 12-14 cm festgesetzt. Diese Maßnahme wird allen Grundstücken zugeordnet.

Weiterhin sind Ersatzpflanzungen von Laubbäumen mit 12/14 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, auf jedem Baugrundstück mit jeweils einem Baum vorzunehmen. Der Standort ist in der Karte festgesetzt.

Die Kastanien der Baumreihe auf Flurstück 74/2 sind nach § 19 Abs.1 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) geschützt. Ihre Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Verstöße werden nach § 43 Abs. 1 Satz 3 und Abs.3 Satz1 NatSchAG M-V als Ordnungswidrigkeit verfolgt und können mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 € geahndet werden.

Die südliche Grundstückszufahrt von Flurstück 74/2 ist so zu legen, dass von den Kastanien der nach §19 Abs.1 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) geschützten einseitigen Baumreihe ein Mindestabstand von mindestens 4 m eingehalten wird. Die betroffenen Kastanien sind durch einen festen Bauzaun um den zu schützenden Wurzelbereich von 4 m vor Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben zu schützen. Eingriffe in den Kronenbereich (zur Gewährleistung der Durchfahrt) sind nur in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege zu führen und nur im Fein- und Schwachastbereich (Astdurchmesser max. 5 cm) zulässig.

VI. Auswirkungen der Satzung (Rechtsfolgen)

In den grundsätzlich bebaubaren Bereich (Klarstellungsbereich) wird eine bisherige Außenbereichsfläche (Ergänzungsbereich) einbezogen.

Diese Ergänzungsfläche erlaubt eine bauliche Nutzung auf bisherigen Außenbereichsflächen ohne Planungserfordernis.

Die Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und erfüllt somit die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Zur Erschließung der Ergänzungsfläche wird keine neue Erschließungsanlage oder Verkehrsfläche notwendig.

- Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit den Festsetzungen der Satzung ausgeglichen.
- Die Ergänzung des Innenbereichs erfolgt nur auf einer geringen Fläche.
- Bei dieser Ergänzung wird aufgrund der Festsetzungen einerseits sparsam mit Grund und Boden umgegangen und andererseits eine den Gegebenheiten entsprechende adäquate Nutzungsdichte erreicht.

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.

Für die Anwendung der Satzung (Rechtsfolgen) ist festzustellen, dass alle Bauanträge im Geltungsbereich unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Satzung nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

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

VII. Weitere Hinweise für eine Bebauung und sonstige Nutzungen 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, Stadtwerke, 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 (GVOBl. 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 § 45 LBauO M-V vorzusehen.