



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
im Bereich östlich der Dierkower Allee

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

gebilligt mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 10.09.2008

ausgefertigt am

Rostock, 22.09.08



Oberbürgermeister



Begründung
zur Satzung über die Klarstellung und Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich
östlich der Dierkower Allee der Hansestadt Rostock unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
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 administrative Stadtteil Dierkow, Ortsteil Dierkow-Neu, umfasst auch die zwischen den Bahnanlage der Hafenbahn / S-Bahn und der Wendeschleife der Straßenbahn AG liegenden gewerblich genutzten bebauten Bereiche eines Autohauses.

Für diesen Bereich bestehen seit geraumer Zeit Bestrebungen zu einer Erweiterung der baulichen Nutzung bislang unbebauter Flächen.

Eine bauliche Entwicklung in Richtung Südwesten, also zum Wohngebiet Dierkow-Neu ist eindeutig dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen.

Die nun beabsichtigte Ergänzung der baulich genutzten Flächen in Richtung Nordwesten ist bisher nicht dem Innenbereich zuzuordnen.

Zur Sicherung einer städtebaulich sinnvollen Nutzung dieser dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnenden Flächen, die durch eine entsprechende bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs 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 und sonstigen Nutzung der Grundstücke zu schaffen.

Zur Sicherung der Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Strukturen, soll wachsenden gewerblichen Unternehmen hier eine planungsrechtlich gesicherte Grundlage zur weiteren baulichen Nutzung eines bereits vorhandenen gewerblichen Standorts gegeben werden.

Die Entwicklung einer weiteren Verkehrsanbindung etwa für die Ergänzungsflächen ist nicht vorgesehen und aufgrund der dann notwendigen Querung der Gleisanlagen der RSAG auch nicht sinnvoll.

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.

Für eine weitere Ausdehnung der Ergänzungsflächen etwa bis an den Gehweg vom Neubauwohngebiet Dierkow zum S-Bahnhof Dierkow an der Hafenbahn besteht kein Erfordernis. Die dortigen Gehölzbestände legen eher den Verbleib im Außenbereich nahe.

Die städtebaulich relevanten Rahmenbedingungen aus der umgebenden Nutzung erfordern aber ein ordnendes Handeln, um verschiedene Belange miteinander in Übereinstimmung zu bringen und ein vertretbares städtebauliches Steuerungsmittel in der Hand zu haben.

Die grundsätzliche Übereinstimmung der vorliegenden Satzung mit den Entwicklungszielen der Hansestadt ergibt sich aus den grundsätzlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie aus einem Vorhaben- und Erschließungsplan, der mit seinem entsprechenden Planungsstand vom November 1994 die Grundlage der bestehenden gewerblichen Nutzung bildete.

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

Die zulässige und geringfügige Abweichung von den nicht parzellenscharfen und generalisierenden Darstellungen des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der konkreten katastermäßigen und räumlichen Situation am Standort.

Eine fingerartige Ausdehnung in den 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 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), sind die Vorschriften des BauGB in seiner neuen Fassung für die vorliegende Satzung anzuwenden.

Grundsätzlich können wie bisher die Satzungsformen nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB 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 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).

Im vorliegenden Fall wurde

- die Öffentlichkeit im Rahmen einer Auslegung des Entwurfs der Satzung in der Zeit vom 31.03.2008 bis zum 30.04.2008 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 19.03.2008 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 etwa zeitgleich mit Schreiben 13.02.2008 und 20.03.2008 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), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), wird die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich östlich der Dierkower Allee 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. 49.367 m². Davon nehmen die Ergänzungsflächen eine Fläche von etwa 13.013 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 Alt Bartelsdorf, Flur 1 und Flur 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 Stadtteil Dierkow, Ortsteil Dierkow-Neu, wird begrenzt

- im Nordosten durch die Bahnanlagen der Hafenbahn im Bereich des S-Bahnhofs Dierkow,
- im Südosten durch die Rövershäger Chaussee (B 105) kurz vor der Autobahnanschlussstelle Rostock-Ost der Bundesautobahn A 19,
- im Südwesten durch die Gleisanlagen der Rostocker Straßenbahn AG mit der Wendeschleife für die Straßenbahnlinien 3 und 4 und
- Im Nordwesten durch die Grünflächen entlang des Gehwegs vom Neubauwohngebiet Dierkow zum S-Bahnhof Dierkow an der Hafenbahn.

Über die angrenzenden Verkehrsanlagen ist das Gebiet in besonderer Weise sowohl an das übergeordnete Verkehrsnetz und den städtischen Nahverkehr erschlossen. Entsprechend der Bedienstandards des Nahverkehrsplanes „Mittleres Mecklenburg/Rostock“ gehört das Satzungsgebiet zum Verkehrsgebiet 4 (Erschließungsradius 1000 m). Die Verkehrsmöglichkeiten der Straßenbahnlinien 3 und 4 bedienen das Gebiet sehr gut und werden durch den Haltepunkt Dierkow der S-Bahn ergänzt.

Es ist auch zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich der Satzung teilweise an der freien Strecke der B 105, d.h. außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, liegt.

Die bestehende gewerbliche Nutzung entspricht zweifelsfrei einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 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 als gewerbliche Baufläche G 13.1 dargestellt. Der angrenzende Ergänzungsbereich wird als Flächen für den Straßenverkehr -Stellplatzanlage- dargestellt.

Wenn dies auch keine Voraussetzung für die vorliegende Satzung ist, wird sichergestellt, dass unter Berücksichtigung des generalisierenden Charakters des Flächennutzungsplans eine Übereinstimmung der vorliegenden Satzung mit seinen Darstellungen gegeben ist.

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 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 von ca. 13.000 m² im Rahmen der ergänzenden Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen neue Bebauungsmöglichkeiten geschaffen.

Aufgrund der Größe 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) vom 09. August 2002 unterliegen würden.

Auf der Ergänzungsfläche würden nur relativ kleinteilige nicht erheblich belästigende gewerbliche Nutzungen (§ 8 BauNVO) entstehen können.

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 vorliegenden Raum 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 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 nicht baulich genutzte Rest-, Rand- und Abstandsflächen zur Arrondierung des Bereichs Bestandteil des Innenbereichs sind.

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 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 keine eindeutige Prägung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung festzustellen ist, wurde für die einbezogene Fläche Festsetzungen in der Satzung getroffen.

Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ) wurde 0,8 für diese Fläche festgesetzt. Damit wird auf die tatsächlich bestehende Vorprägung des Bereichs durch die angrenzende gewerbliche Nutzung der prägenden Nachbarschaft reagiert.

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 hier ebenfalls aufgrund der prägenden baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs Regelungen im Sinne eines Gewerbegebiets getroffen.

Es sind bauliche Anlagen für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, auf der Ergänzungsfläche zulässig.

Aufgrund der durch Verkehrsanlagen relativ isolierten Lage werden die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Auch die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da in anderen Bereichen ausreichende Möglichkeiten zu deren Ansiedlung bestehen und am vorliegenden Standort durch deren Ansiedlung Störungen an Versorgungsstrukturen entstehen können.

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.

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 (Ortsdurchfahrtsgrenze und Anbauverbotszone der B 105) aufzuzeigen.

Weitergehende Hinweise dazu sind im letzten Kapitel aufgeführt.

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 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).

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.

Die Erfassung der Realnutzung und des Biototyps wurde im Rahmen einer Begehung nach der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ vom Landesamt für Umwelt und Natur vorgenommen. Als Biototyp wurde für die Ergänzungsfläche vollständig der Biototyp Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV) festgestellt.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung M/V“ der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3 erfolgte die Ermittlung des Kompensationserfordernisses für die Ergänzungsfläche unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,8 und des Biototyps Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV).

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der Struktur des vorhandenen Biotops (OBV) 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 für die überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ 0,8) wird durch die angenommene Vollversiegelung um einen Betrag von 0,5 erhöht.

Aufgrund der Lage der Ergänzungsfläche am Rande des Ortsteils Dierkow, der Nähe zur A 19 und den kompakten Hafengebäudeanlagen ergibt sich als Freiraumbeschränkungsgrad 1 mit entsprechendem Korrekturfaktor von 0,75.

Der Biotopwert der Brachfläche ist mit 1 festgelegt.

Die Ergänzungsfläche hat eine Gesamtgröße von 13.013 m². Die eigentliche Eingriffsfläche hat eine Größe von 9.650 m². Diese Differenz resultiert aus den Abstandsflächen zur Straßenbahngleisstrasse, die außerdem teilweise mit Leitungen bzw. Leitungsrechten belegt sind und deshalb nicht bebaut werden dürfen. D.h. diese Flächen bleiben als Vegetationsflächen erhalten und können zu ‚höher wertigen Flächen‘ im Sinne einer naturschutzfachlichen Zielstellung entwickelt werden.

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

Eingriff Ergänzungsfläche	Betroffener Biotoptyp	Fläche		Biotopwert- ansprache		Beeinträchtigung der Landschaft		Wertfaktor	Kompensations- flächenäquivalent des Eingriffs/m²	Kompensations- flächenäquivalent des Eingriffs/ha
		Eingriffsfläche	GRZ	Gesamtfäche	Wertstufe	Verriegelungsfaktor	Kompensations- erfordernis			
	Brachfläche (OBV)				1					
I. Kompensationserfordernis Überbaubare Flächen Bauland, voll versiegelt		9.650,00	0,8	7.720,00	1	0,50	1,50	1	0,75	1,125
										8.685,00
										8.685,00

Mit der Festsetzung zum Ausgleich des Eingriffes, ergeben sich folgende rechnerischen Ausgleichserfordernisse:

Kompensationsmaßnahmen:	Fläche		Biotopwertansprache		Kompensations- flächenäquivalent in m²	Kompensations- flächenäquivalent in ha
	Ausgleichsfläche	Fläche in ha	Wertstufe	Kompensationswertzahl		
1. Pflanzung einer 3-reihigen Gehölzhecke mit beidseitigem 1 m breitem artenreichen Staudensaum	1.200,00	0,12	2	2,0	2.400,00	
2. Anlage einer Grünfläche (Wiesen / Bäumen) zwischen Grundstück Autohaus und Straßenbahngleisen	3.200,00	0,32	2	2,0	6.400,00	
					8.800,00	0,88

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

Zu 1. Pflanzung einer 3-reihigen Gehölzhecke mit beidseitigem 1 m breitem artenreichen Staudensaum (240 m x 5 m = 1.200 m)

Hier sind heimische Gehölzarten zu pflanzen mit einer Wuchshöhe bis ca. 2,50m in einer Gesamtheckenbreite von 5,00 m (incl. Staudensaum). Die Hecke ist 3-reihig zu pflanzen, ca. 1 Gehölz auf 2 m². Beidseitig der Gehölze ist ein artenreicher Staudensaum von je 1m Breite zu entwickeln. Der Standort der Hecke befindet sich innerhalb der Einzäumung des Flurstückes 42/16, ausgenommen der östliche Zaunverlauf.

Als Gehölzarten sind folgende zu verwenden:

Sträucher:	Cornus mas Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Ribes nigrum Rosa canina Rosa rubiginosa Salix aurita	Kornelkirsche Pfaffenhütchen gewöhnlicher Liguster Gewöhnliche Heckenkirsche Schlehe Johannisbeere Hundsrose Weinrose Ohrweide
Heister / Überhälter	Acer campestre Crataegus monogyna Corylus colurna Sorbus aria Sorbus aucuparia	Feldahorn Weißdorn Baumhasel Mehlbeere Vogelbeere

Die Artenzusammensetzung des Staudensaumes sollte der natürlichen Sukzession überlassen bleiben,
Eine Anwuchs- und Entwicklungspflege von 3 Vegetationsperioden ist für die Entwicklung der Hecke erforderlich.

Zu 2. Anlage einer Grünfläche (Wiese mit Bäumen) zwischen dem Grundstück des Autohauses und den Straßenbahngleisen (40 m x 80 m = 3.200 m)

Auf dieser Abstandsfläche ist eine artenreiche Blumenwiese zu entwickeln mit entsprechender Saatgutmischung und einem jährlichen Zyklus der Wiesenmähd mit 1 x Ende Juli und 1 x Ende September einschl. Beräumung des Mähgutes.
Im Bereich unmittelbar südlich des Einfriedungszaunes des Autohauses sind 2 lockere Baumgruppen, bestehend aus insgesamt 6 Bäumen mit Stammumfängen von je 18 - 20 cm zu pflanzen mit folgenden möglichen Baumarten:

großkronige Baumarten:

Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche.

mittelkronige Baumart:

Sorbus aucuparia	Eberesche
------------------	-----------

Bei der Standortwahl ist die Lage der angrenzenden Straßenbahngleise zu beachten.
Die geplanten Bäume sind in einem solchen Abstand zur Gleistrasse zu pflanzen, dass ein Hineinragen der Baumkronen in die Fahrleitung ausgeschlossen wird.

Zur Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 92/18 und 92/19 der Flur 1, Gemarkung Alt Bartelsdorf, ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Rostock notwendig.

Zur planungsrechtlichen Sicherung erfolgt in § 2 Abs. 5 der Satzung eine eindeutige und vollständige Zuordnung der gesamten Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen auf der Ergänzungsfläche (42/16 der Flur 3, Gemarkung Alt Bartelsdorf) gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB.

VI. Auswirkungen der Satzung (Rechtsfolgen)

In den grundsätzlich bebaubaren Bereich (Klarstellungsbereich) werden bisherige Außenbereichsflächen (Ergänzungsbereich) einbezogen.

Diese Ergänzungsflächen erlauben eine bauliche Nutzung auf bisherigen Außenbereichsflächen ohne Planungserfordernis.

Die Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und erfüllen somit die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Zur Erschließung der Ergänzungsflächen werden keine neuen Erschließungsanlagen oder Verkehrsflächen 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 Bedürfnisse der Wirtschaft 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.

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.

Der südöstliche Geltungsbereich der Satzung tangiert mit Klarstellungsflächen die Bundesstraße B 105.

Teilweise liegen diese Flächen auch außerhalb der gemäß § 5 Abs. 4 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) festgesetzten **Ortsdurchfahrt** der B 105, die vom Straßenbauamt Güstrow verwaltet wird.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt somit teilweise an der freien Strecke der B 105 d.h. außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 FStrG dürfen längs der Bundesstraßen nicht errichtet werden

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Nach § 9 Abs. 1 Satz 2 FStrG gilt Nr. 1 entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Gemäß § 9 Abs. 6 FStrG stehen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten gemäß § 9 Abs. 1 FStrG und den baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG gleich.

Die festgesetzte Ortsdurchfahrtsgrenze im Zuge der B105 und die Anbauverbotsfläche längs der B 105 gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG wurden in der Karte zur Satzung gekennzeichnet.