

# STADT LAAGE, SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 31 „AM ZEHLENDORFER WEG“ OT KRITZKOW BEGRÜNDUNG

---

Auftraggeber:



Stadt Laage

18299 Laage  
Am Markt 7

Bearbeitung:



Strübing & Zschuckelt  
Ing. Büro für Bauplanung

18273 Güstrow  
Grabenstraße 14  
Tel. 03843 2799-400  
[a.strübing@bauplanung-mv.de](mailto:a.struebing@bauplanung-mv.de)  
[b.zschuckelt@bauplanung-mv.de](mailto:b.zschuckelt@bauplanung-mv.de)

## **Inhalt**

### **1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Planungsgrundlagen

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

### **3. Verfahren**

### **4. Vorgaben aus Übergeordneten Planungen**

### **5. Beschaffenheit des Plangebietes**

### **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

- 6.1 Städtebauliches Konzept
- 6.2 Art- und Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6.4 Örtliche Bauvorschriften
- 6.5 Verkehr

### **7. Immissionsschutz**

### **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

- 8.1. Energie-, Wasserver- und entsorgung
- 8.2. Gewässer
- 8.3. Telekommunikation
- 8.4. Abfallentsorgung/Altlasten/Kampfmittel
- 8.5. Brandschutz
- 8.6. Wald

### **9. Denkmalschutz**

- 9.1. Baudenkmale
- 9.2. Bodendenkmale

### **10. Hinweise zur Bauausführung**

## 1. Planungsanlass und Verfahren

In der Ortslage von Kritzkow hat sich gerade im Bereich des Zehlendorfer Weges der Bedarf von Generationswohnbereichen entwickelt. Um hierfür Möglichkeiten zu schaffen, soll eine Baufläche in nord-östlicher Richtung in zweiter Reihe des Zehlendorfer Weges zu Bauland erklärt werden. Eine Erschließung der rückwärtigen Bebauung soll über Überfahrtsrechte, bzw. Grunddienstbarkeiten der davor liegenden Grundstücke abgesichert werden.

In diesem Zusammenhang sollen die Bestandsbebauungen gesichert werden und Maßnahmen hier in Verträglichkeit mit vorhandenen und der geplanten Wohnbauflächenerweiterung stehen.

Daraus leitet sich ein Planungserfordernis im Sinne § 1 BauGB ab. Städtebauliches Ziel ist es, in zweiter Baureihe entlang des Zehlendorfer Weges Bauflächen zu schaffen.

### 1.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 I 4147 (Nr. 63)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. IS.3786) zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 14.06.2021 i 1802 (Nr. 33)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (I 1802 Nr. 33)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar .2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland** (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021

### 1.2. Planungsgrundlagen

Kartengrundlage vom Kataster- und Vermessungsamt SB Katasterbenutzung  
Am Wall 3 - 5 in 18273 Güstrow vom 23.04.2021

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beläuft sich auf eine Fläche von etwa 20.000 m<sup>2</sup> und betrifft die Flurstücke 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 132, 302 und eine Teilfläche aus dem Flurstück 131 der Flur 2 des Ortsteils Kritzkow der Gemeinde Laage. Unmittelbar angrenzend befinden

---

Bearbeitungsstand: 27. Juni 2022

Satzung über den einfachen Bebauungsplan  
Nr. 31 „Am Zehlendorfer Weg“ in 18299 Kritzkow

sich der Bebauungsplan „Wohnpark Kritzkow“ und Bebauungsplan „Sondergebiet Ellernkuhle“.

### **3. Verfahren**

Die Stadtvertretung Laage hat in Ihrer Sitzung am 02.06.2021 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

Die Planungsanzeige der Stadt Laage ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V mit Schreiben vom 22.04.2021 im Rahmen des Normalverfahrens an das Amt für Raumordnung und Landesplanung gesandt worden. Die landesplanerische Stellungnahme ist mit Schreiben vom 26.05.2021 eingegangen.

Mit Schreiben vom 11.05.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeschrieben. Die hierin enthaltenen Hinweise, Anregungen und Bestandsinformationen wurden bei der Entwurfsplanung berücksichtigt, bzw. teilweise auch zitiert.

Im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Stellungnahme des Landkreises Rostock vom 14.06.2021 angemerkt, dass sich innerhalb des Aufstellungsgebietes die festgesetzte Grünfläche P6 des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 21 „Sondergebiet Ellernkuhle“ befindet und somit überplant würde. Des Weiteren sei eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da im aktuellen FNP im Bereich der Gartenflächen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ und keine Wohnfläche dargestellt wird.

Auf Grund dessen wurde ein Aufhebungsbeschluss am 01.09.2021 gefasst, um im weiteren B-Plan-Verfahren die eingegangene Stellungnahme in Bezug auf die Abgrenzung des Plangebietes sowie die Verfahrensart berücksichtigen zu können.

Ebenfalls am 01.09.2021 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 31 „Am Zehlendorfer Weg“ gefasst. Hier soll der Anwendungsbereich von § 13a BauGB, beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung, mit dem § 13b BauGB auf den Außenbereich ausgedehnt werden.

Entsprechend dem § 13b Baugesetzbuch (BauGB) können die Gemeinden Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufstellen. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird als Ziel der Erweiterung der Wohnbaufläche in zweiter Reihe in Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung angestrebt. Das Plangebiet hat eine Größe von 20.000,00 m<sup>2</sup>. Damit wird eine Grundfläche bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,32 bis 0,35 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> überplant.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird

von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10 Abs. 2 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

#### **4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen**

##### Raumordnung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programm aufzustellen.

Bei der Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die Stadt Laage ist im RREP als Grundzentrum festgelegt und gemäß RREP-Programm G 4.1 (4) Endpunkt der Siedlungsachse Rostock – Laage.

Die Gesamtkarte des LEPO und die Grundkarte der räumlichen Ordnung des RREP stellen für Laage ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3)/G 3.1.4 (1) und ein Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (4)/G 3.1.3 (1)/(4), Tourismusentwicklungsraum dar.

Alle Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der Planung die LEP-Programmsätze 4.1 (1), Bauflächen reduzieren, Z 4.1 (5) Vorrang der Innenentwicklung, Z 4.1 (6), Vermeidung von Zersiedelungen, und Z 4.5 (2), Sicherung bedeutsamer Böden, sowie die RREP-Programmsätze Z 3.2.2 (1), Grundzentrum, Z 4.1 (3), Innen- und Außenentwicklung, und G 4.1 (1), Siedlungsentwicklung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

##### Natur- und Landschaftspflege

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes soll durch Maßnahmen des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Natur- und Landschaft erhalten und verbessert werden. Gleichzeitig soll eine naturverträgliche Nutzung grundsätzlich möglich sein.

Dieses Leitbild findet sich unmittelbar in der Konzeption des Bebauungsplanes wieder, denn der Planungsraum wurde so gewählt, dass Schutzgebiete nicht einbezogen werden. Unbebaute Flächen mit einer hervorragenden Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden ebenfalls nicht einbezogen.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan dient als behördenverbindliches Handlungswerkzeug einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsraumes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Neufassung des Flächennutzungsplans der Stadt Laage hat mit Ablauf des 05.06.2010 Rechtswirksamkeit erlangt.

Darin wird der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes im Bereich des WA I als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der des Bereiches WA II als Grünfläche. Diese ist entsprechend Zulässigkeit nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB zu berichtigen.

### 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum stellt im Bestand eine allgemeine Wohnbebauung mit dazugehörigen Nebengebäuden dar.

Die Erschließung erfolgt z.Z. über den davor befindlichen Zehlendorfer Weg. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, Süd-Westlich grenzt das allgemeine Wohngebiet des Wohnparks Kritzkow an. Nord-Östlich das Sondergebiet Ellernkuhle mit der Zweckbestimmung Photovoltaik.

Der Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches wird überwiegend durch Obstgehölze geprägt. Der nord- östliche Gebietsrand wird durch Nadelbäume eingefasst. Dies kann der untenstehenden Abbildung entnommen werden.

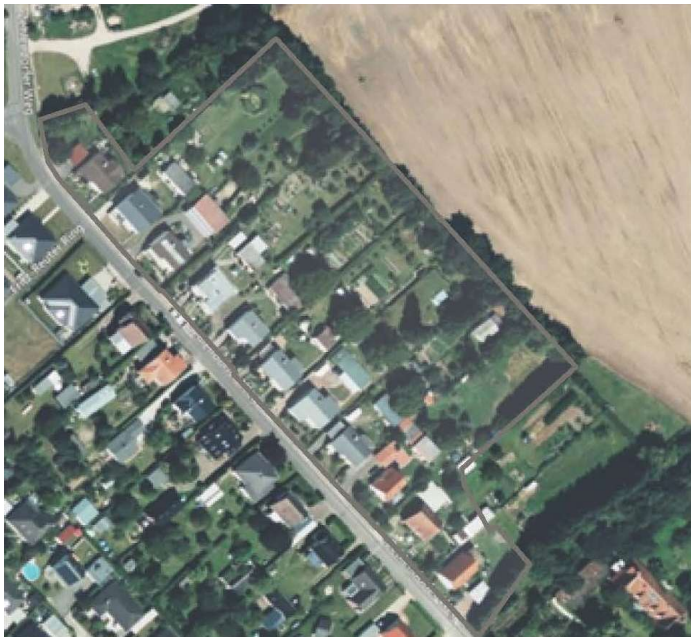


Abb. 2 Plangebiet

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes

### 6.1. Städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine natur- und raumverträgliche Erweiterung der Wohnbaufläche mit dem Zweck des Generationswohnens zu schaffen und die Sicherung der Bestandsstruktur.

Durch das Generationswohnen können Alt und Jung zusammenleben, sie können sich jederzeit nahe sein, wobei aber auch die Privatsphäre in einer eigenen Wohnung genossen werden kann. Die individuellen Fähigkeiten jeder Generation kann genutzt werden und jeder kann wiederum davon profitieren. Zum Beispiel die Senioren passen auf den Nachwuchs auf, wogegen die jüngere Generation wieder Einkäufe usw. erledigt. Gerade für die ältere Generation wird so einer Vereinsamung entgegengewirkt und sie können länger in ihrer gewohnten Umgebung wohnen bleiben.

In diesem Zusammenhang ist es wichtig, das Maß der baulichen Nutzung auf ein für die Wohnnutzung und Zweckbestimmung notwendiges, aber dennoch naturverträgliches Maß abzustellen.

### 6.2. Art- und Maß der baulichen Nutzung

Den Bestand prägend sind eingeschossige Gebäude. Die Dachausbildung ist unterschiedlich, Pultdächer, Sattel- und Flachdächer.

Neben der Bestandssicherung im WA I soll auch ein Zubau in einer zurückgesetzten Reihe möglich werden. In diesem Zusammenhang ist eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung als auch eine Vorgabe der Geschossigkeit vorgesehen, um den ortsbildprägenden Charakter des Gebietes mit seiner kleinteiligen Bebauung zu wahren.

Um den Eingriff in den Boden so gering wie möglich zu halten, ist die zulässige Grundflächenzahl im Bereich des WA I auf 0,35 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO begrenzt. Diese Festsetzung resultiert aus der Bestandssituation und ist auch an die Festsetzungen des benachbarten Wohngebietes angeglichen worden. Im Bereich des WA II wird eine geringere Intensität der Bebauung angestrebt, um den Ortsrand darzustellen. Hier ist die Grundflächenzahl auf 0,32 und die Geschossflächenzahl auf 0,40 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO reduziert.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist ein beschleunigtes Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegt.

Nach § 6 „Unbedingte UVP-Pflicht bei Neuvorhaben“ wird auf die Anlage 1 Spalte 1 verwiesen, wonach für Vorhaben die hier mit „x“ gekennzeichnet sind die UVP-Pflicht besteht.

Als Art wurde für das Gebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt mit dem Ausschluss von Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen. Ausnahmsweise können nicht

störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, diese sind in der Anlage 1 Spalte 1 nicht mit „x“ gekennzeichnet und unterliegen somit keiner UVP-Pflicht.

#### 6.3. Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist ein beschleunigtes Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür besteht, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Unter § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b wird auf die Berücksichtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes verwiesen.

Über der Ortslage von Kritzkow sind laut aktuellem „Natura 2000 Network Viewer und Gaja MV keine Gebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 die Berücksichtigung finden müssen.

Für die Inanspruchnahme von zusätzlichen Bauflächen sind Kompensations- und Sicherungsmaßnahmen nach § 14 und 15 BNatSchG M-V erforderlich.

Hierzu ist folgender Hinweis in der Planzeichnung aufgenommen worden:

Sowie auch folgende Festsetzung zur Kompensation der neu versiegelten Flächen:

Der zu erwartende Eingriff innerhalb des Plangebietes ist zu kompensieren. Im WA 2 sind im Rahmen einer Bebauung mindestens 2 heimische standortgerechte Bäume mit einer maximal zu erwartenden Wuchshöhe von 18,00 m zu pflanzen. Es ist ein Abstand von mindesten 25 m zur Süd- westliche Grundstücksgrenze einzuhalten.

Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm mit Dreibocksicherung.

Sicherung der Pflanzungen durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss.

Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

#### 6.4. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V soll durch Vorgaben der Farbgebung der harten Bedachung ein städtebaulich verträgliches Gesamterscheinungsbild sichergestellt werden.

„Dächer mit harter Bedachung sind nur in braunen, rötlichen und anthrazit er Farbgebung zulässig“

#### 6.5. Verkehr

Das Baugebiet erstreckt sich am Zehlendorfer Weg von Kritzkow, hierdurch ist die Erschließung der ersten Reihe des Plangebietes im Bestand abgesichert.

Angrenzend ist die B 103 als Fernverbindung zu erreichen. Als weitere Fernverbindung verläuft die BAB 19 ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Für die geplante Bebauung in zweiter Reihe ist eine Zufahrt für Baufahrzeuge, Nutzer und die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche auf jedem Grundstück geradlinig bis zu jedem Gebäude erforderlich. Diese hat der erforderlichen Qualität



und ist entsprechend den Richtlinien für Wege der Feuerwehren nach DIN 14090 herzustellen und mit einer Grunddienstbarkeiten durch die jeweiligen Eigentümer abzusichern.

Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, hat die bauausführende Firma nach § 45 Abs. 6 STVO unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde die Anordnung nach § 45 Abs. 1-3 STVO darüber einzuholen, wie ihre Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und evtl. Umleitungen zu kennzeichnen hat. Sie hat diese Anordnung zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen. Der Antrag ist vollständig ausgefüllt und regelmäßig 2 Wochen vor Beginn einzureichen. Der Antrag nach § 45 Abs. 6 STVO ist im Internet unter [landkreis-rostock.de](http://landkreis-rostock.de) als PDF-Datei abrufbar. Eine evtl. Markierungs- und Beschilderungsplan ist rechtzeitig vor Verkehrsfreigabe der zuständigen Straßenbehörde zur Anordnung vorzulegen.

## **7. Immissionsschutz**

In unmittelbarer Nähe zum Baugebiet befindet sich die BAB 19 wie auch der zivile und militärische Flugplatz Rostock-Laage. Durch beide Verkehrsstrassen kommt es zu Lärm innerhalb des Baugebietes. Des Weiteren befindet sich in ca. 850m Entfernung ein Betonfertigteilterwerk, welches bei bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb ebenfalls Schall verursachen kann.

Hierfür sind in der Planzeichnung Teil A gekennzeichnete Flächen mit passiven Schallschutzmaßnahmen mit folgendem Wortlaut im Teil B vorsorglich vorgesehen.  
„Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von 35 dB zu realisieren. Für Büroräume und ähnliches ist ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von 30 dB zu erreichen.  
Für lärmabgewandte Gebäudeseiten dürfen die jeweiligen Werte um 5 dB gemindert werden. Terrassen und Balkone sollten innerhalb des gekennzeichneten Schutzbereiches nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite errichtet werden.“

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und entsorgung**

Alle bereits bewohnten Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden derzeit über das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz des WWAV Rostock im Zehlendorfer Weg versorgt und über das vorhandene öffentliche Kanalnetz entsorgt. Für die neue Bebauung in zweiter Reihe ist eine Erschließung von den bestehenden Leitungen im Zehlendorfer Weg vorhabenbezogen erforderlich.

Für das anfallende Niederschlagswasser gibt es kein Niederschlagsnetz. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücken zu versickern.

Auf den Grundstücken 113, 114 und 116 verläuft eine Trinkwasserleitung, bzw. ein Regenwasserkanal des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes. Hier ist ein Schutzstreifen von je 2,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.

Im vorgelagerten Straßenzug des Plangebietes befindet sich eine Gas-Mitteldruckleitung der Hanse Gas GmbH. Für die Bestandsbebauungen in der ersten Reihe sind Hausanschlüsse vorhanden. Für einen Bedarf der rückwärtigen Bebauung wären hier neue Anschlüsse erforderlich.

Die elektrotechnische Erschließung der ersten Reihe wird durch die WEMAG Netz GmbH abgesichert. Für die Bebauung der zweiten Reihe sind hier weitere vorhabenbezogene Anschlüsse erforderlich. Zwischen den Grundstücken 129 und 132 verläuft ein 20 KV Erdkabel der WEMAG. Hier ist ein beidseitiger Schutzstreifen von 1,0 m bzw. ein 3,0 m breiter Streifen, der von der Bebauung frei zu halten ist, erforderlich.

Auf dem Grundstück Nr. 132 befindet sich eine stillgelegte Korrosionsschutzanlage der ONTRAS Gastransport GmbH mit Kabel und Anodenfeld. Die Lage der Leitung ist nachrichtlich aus einem nicht aktuellem Bestandsplan übernommen worden.

Für alle neu erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist es geplant, diese jeweils über die vorhandenen Grundstücke der ersten Reihe zu führen und die Rechte mit Grunddienstbarkeiten abzusichern.

## 8.2 Gewässer

Das Vorhaben liegt in keinem nach Wasserrecht geschütztem Gebiet. Oberflächengewässer sind weder als stehende noch fließende Gewässer von der Planung betroffen.

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzonen im Plangebiet.

## 8.2 Telekommunikation

Im vorgelagerten Straßenzug des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen. Die erste Reihe, WA 1 der Bebauung, ist hier auch angeschlossen. Für die Versorgung in der zweiten Reihe, WA2, sind hier vorhabenbezogene Erweiterungen vorzunehmen.

## 8.3 Abfallentsorgung/Altlasten/Kampfmittel

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten

Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

Altlasten und Altlastenflächen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.  
In der Planzeichnung Teil B ist folgender Wortlaut hierzu aufgenommen worden.

„Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

. Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahme Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück aus- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBL: I S. 1554) sind zu beachten.

. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in §4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachtern, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von §2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte Mitteilung zu machen.

. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen, vermieden werden“.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche – im Sinne des Gefahrstoffrechts – festgestellt werden, sind diese dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord umgehend anzuzeigen.

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regel für Gefahrstoff „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) erfolgen.

Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

Da Munitionsfunde nicht ausgeschlossen werden können, sind zum Ausschluss von Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitenden Personen konkrete und aktuelle

Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V als allgemeine Pflicht der Bauherren einzuholen.

Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach §7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest“.

## 8.5. Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- und Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen.

Im Bereich des WA I ist es im genehmigten Bestand abgesichert. Für den Bereich des WA II ist dies mittels Grunddienstbarkeit abzusichern.

Das Löschwasser kann nicht über das vorh. Trinkwassernetz bereitgestellt werden. In der Ortslage befinden sich Löschwasserteiche zur Absicherung.

## 8.6. Wald

Südöstlich des Geltungsbereiches grenzt auf dem Flurstück 133 eine Waldfläche an. Ausgehend von der Waldgrenze dieses Bestandes ist entsprechend § 20 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Dieser Bereich erstreckt sich jedoch nur bis auf die an das Plangebietes angrenzenden Flurstücke 130 und 131, ist jedoch nachrichtlich außerhalb des Planbereiches dargestellt.

# 9 Denkmalschutz

## 9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach aktueller Liste der Baudenkmale im Landkreis Rostock vom 10.02.2021 keine Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

## 9.2 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt, es ist jedoch folgender Wortlaut zur Absicherung von Funden während der Erdarbeiten im Teil B der Planzeichnung aufgenommen worden.

„Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige“

## **10 Hinweise zur Bauausführung**

In der Planzeichnung Teil B wurden folgende Wortlaute aufgenommen

### Gesetzlicher Gehölzschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gegebenenfalls gesetzlich geschützte Bäume.

Gesetzlich geschützter Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. In den gärtnerisch genutzten Grundflächen trifft der Schutz auf die Baumarten Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen zu. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie die Handlungen, die zu ihrer Zerstörung und Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind gemäß § 8 Abs. 2 NatSchAG M-V verboten. Bei Betroffenheit geschützter Bäume durch Bauvorhaben sind Anträge auf Ausnahme vom gesetzlichen Baumschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock zu stellen, die das Vorliegen der Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme prüft.

### Artenschutz:

Die Baufeld Beräumung (Beseitigung, Rückschnitt von Gehölzen, Abtragungen von Vegetationsschichten) ist nur in dem Zeitraum Oktober bis Februar zulässig.

### Höhenbegrenzung

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich nach §12 (3) Ziffer 1 b LuftVG des militärischen Flugplatzes Rostock-Laage.

„Sollte für die Errichtung/Erweiterung der Gebäude der Einsatz eines Baukranes notwendig werden, ist hierfür gemäß § 1 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrbehörde dringen erforderlich.“

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LIUNG M-V -Geologischer Dienst meldepflichtig (§§ 8-10 u. 13 Geologiedatengesetz (GeolDG) vom 19.06.2020 (BGBl. I S.1387)